

## ¿Los procesos de renovación urbana una alternativa para resolver los problemas de la ciudad actual, para contar en un futuro a una ciudad amigable con el medio ambiente? BPS, Londres

Are the processes of urban renewal an alternative to solve the problems of the current city, to count in a future to a city friendly with the environment? BPS, London

Carmen Valverde Valverde y Mario Ortiz-Valverde

Facultad de Arquitectura, UNAM y Associate Partner en Foster + Partners  
c.valverde@fa.unam.mx; marioarturo01@gmail.com

**Resumen.** Sobre la ciudad en el futuro hay cuantiosas expresiones, se ha pensado a través de la novela, el cine, la pintura y actualmente con herramientas de IA, se proyectan ciudades del futuro, aunque no sabemos si es viable su construcción. Por lo general, en ellas está ausente la consideración de los procesos sociales, económicos, culturales que se dan actualmente y que hasta el momento no se han resuelto, por lo que es de esperarse que ellos continúen en un futuro.

Lo que queda claro es que en un futuro cercano el mundo será principalmente urbano, encontrándonos en una disyuntiva, por un lado, podría existir una posibilidad de alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible, tal como lo estableció la ONU para los años 2030 y 2050, y con ello lograr ciudades más equitativas, amigables y sostenibles. No obstante, podemos visualizar otro escenario, que sea imposible lograrlos, como dice Beauregard (2018: IX) “las ciudades seguirán siendo una concentración de pobreza, barrios pobres y en decadencia, discriminación racial, destrucción del medio ambiente, sentimientos antinmigrantes”.

Nos preguntamos ¿Hay alternativas para lograr soluciones a los problemas que padecen las ciudades actualmente? ¿Es qué los procesos de renovación o regeneración urbana pueden ser una alternativa sobre sobre todo si asumen las premisas de la Nueva Agenda Urbana (NAU), es decir, que las ciudades sean inclusivas, seguras y sostenibles? O por el contrario ¿Dichos procesos, aunque tomen en cuenta los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la NAU incidirán en acentuar los problemas que hasta la fecha distinguen a la ciudad capitalista? Responder estas preguntas es el cometido del presente artículo. Ejemplificando con uno de los proyectos de renovación urbana de gran envergadura Battersea Power Station en Londres, que una vez que contrastamos la teoría (triada conceptual: renovación urbana, sostenibilidad y asequibilidad de vivienda) con la realidad, identificamos que si bien hay logros importantes en la renovación urbana de la zona que tuvo un uso del suelo industrial, la mayor parte de los beneficios corresponden a la escala local y micro local.

**Palabras clave.** Regeneración urbana; Objetivos de Desarrollo Sostenible, Sustentabilidad, asequibilidad de la vivienda, Battersea Power Station.

**Formato de citación.** Valverde Valverde, Carmen y Ortiz-Valverde, Mario (2024). ¿Los procesos de renovación urbana una alternativa para resolver los problemas de la ciudad actual, para contar en un futuro a una ciudad amigable con el medio ambiente? BPS. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, 14(2), 17-40.

**Recibido:** 08/06/2024; **aceptado:** 03/11/2024; **publicado:** 30/11/2024  
**Edición:** Ciudad de México, 2024, Universidad Autónoma Metropolitana

**Abstract.** There are plenty of expressions about the city in the future, which have been considered in books, movies, paintings and graphic design, and today with AI tools, cities of the future are projected, although we do not know if their construction is feasible. In general, they do not take into account the social, economic and cultural processes that are currently taking place and have not yet been solved, so it is to be expected that they will continue in the future.

What is for sure is that in the near future, the world will be mainly urban. So, to what extent will it be possible to achieve the Sustainable Development Objectives, as established by the UN for the years 2030 and 2050, and thus attain more equitable, friendly and sustainable cities.? As Beauregard (2018: ix) states, “cities will continue to be a concentration of poverty, poor and decaying neighbourhoods, racial discrimination, environmental destruction, anti-immigrant sentiments.”

We asked ourselves if there are alternatives to reaching solutions to these problems. Is it that urban renewal or regeneration processes can be an alternative, especially if they assume the premises of the New Urban Agenda (NUA), that is, that cities will be inclusive, safe and sustainable? Or, on the contrary, will these processes, even if they take into account the Sustainable Development Goals of the NUA, accentuate the problems that have so far distinguished the capitalist city?

Answering these questions is the task of this article. Exemplifying with one of the large-scale urban renewal projects Battersea Power Station in London, once we contrast theory (conceptual triad: urban renewal, sustainability and housing affordability) with reality, we identify that although there are important achievements in the urban renewal of the area that had an industrial land use, most of the benefits correspond to the local and micro-local scale.

**Keywords.** Urban regeneration; Sustainable Development Objectives; Sustainability; Housing affordability; Battersea Power Station.

### Introducción

Las ciudades en la actualidad, en mayor o menor medida, padece numerosos problemas, por lo que no es fortuito que la Organización de las Naciones Unidas (ONU) acogieran la denominada Nueva Agenda

Urbana NAU (2020) en Hábitat III celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016<sup>1</sup>. La NUA fue avalada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su sesión del 23 de diciembre de 2016, el que emane de la ONU da una posibilidad de contar con un punto de partida compartido por sus numerosos miembros para un futuro mejor y más sostenible de las ciudades, cuando menos eso dice el discurso de la ONU.

Dado el crecimiento acelerado de la población urbana a nivel mundial podemos pensar que la NAU se hace pública en un tiempo crítico en que el mundo está amenazado por el cambio climático. De acuerdo con la NAU (2020) “...los desafíos que enfrentan las ciudades, pueblos y aldeas en diferentes países son variados y con diferencias notables, no obstante, la propia ONU nos dice que la Nueva Agenda Urbana está diseñada para su aplicación universal. Presenta una visión a largo plazo y establece prioridades y acciones, además de proporcionar herramientas” aplicables en todos los niveles de gobierno.

La NAU se sustenta principalmente en los Objetivos de Desarrollo Sostenible<sup>2</sup>, específicamente en el número 11 cuyo fin es lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, objetivo no fácil de alcanzar dado el diferente grado y desarrollo de urbanización que tienen las ciudades a nivel mundial, sobre todo en países emergentes y países muy pobres, identificándose desigualdades abismales entre ciudades del primer y tercer mundo. De tal suerte que, en todas las ciudades se repite lo anotado anteriormente (Beauregard, Op. cit.), es decir: concentración de pobreza, barrios pobres y en decadencia, discriminación racial, destrucción del medio ambiente, sentimientos antinmigrantes, entre otros. Por otra parte, no debemos soslayar, que algunos de estos problemas se han incrementado en el periodo neoliberal dejando una huella imborrable en las ciudades, tanto en sus periferias como en zonas centrales.

Es relevante en este momento señalar dos consideraciones, que hace la NAU en el objetivo 11, con respecto a la ciudad actual y la ciudad del futuro en relación a sus metas (aquí citamos sólo la 4 y la 7), para posteriormente defender nuestro punto de partida para el desarrollo teórico metodológico de la presente investigación:

- Para alcanzar el Objetivo 11, los esfuerzos deben centrarse en aplicar políticas y prácticas de desarrollo urbano inclusivo, resiliente y sostenible que den prioridad al acceso a los servicios básicos, a la vivienda a precios asequibles, al transporte eficiente y a los espacios verdes para todo el mundo.
- A nivel mundial, las ciudades se expandieron físicamente más rápido que sus tasas de crecimiento poblacional, con tasas promedio anuales de consumo de suelo del 2,0 %, en comparación con las tasas de crecimiento poblacional del 1,6 %, entre los años 2000 y 2010, y del 1,5 %, en comparación con el 1,2 % respectivamente, entre los años 2010 y 2020, según los datos de 681 ciudades entre los años 1990 y 2020. (Op. Cit.)

Paralelo a lo anterior, en un buen número de ciudades del mundo se han establecido políticas públicas dirigidas a motivar el regreso a las zonas centrales de la ciudad, hasta cierto punto para compensar la expansión urbana en el territorio y con ello tratar de inhibir el alto crecimiento de las periferias de las urbes, y ello aprovechar la infraestructura y servicios con que cuentan dichas zonas centrales. El regreso a la ciudad central ha venido junto con procesos de renovación, rehabilitación y regeneración urbana<sup>3</sup>, estos procesos pueden considerarse como sinónimos y ellos consisten en renovar aquellos barrios en declinación y en franco deterioro o bien a través de usos del suelo en desuso (industrial, por ejemplo) que

---

<sup>1</sup> Como lo señala la propia NAU, ésta es “continuación de la Agenda de Hábitat, que fue adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat II) en 1996 y definió “líneas de acción a varios niveles en relación con cuestiones relativas a la vivienda y los asentamientos humanos”” (2020)

<sup>2</sup> Ciudades - Desarrollo sostenible (un.org), recuperado el 29 de enero de 2024

<sup>3</sup> Que de ahora en adelante nos referiremos a ello como renovación urbana.

a la vez se caracterizan por contar con excelentes localizaciones dentro de la ciudad central, así se identifica una intencionalidad del capital de invertir para lograr aprovechar las rentas de suelo que generan las localizaciones centrales y la mayoría de los procesos de renovación urbana van acompañados con un discurso donde destaca lo sustentable o sostenible, lo inclusivo, más el ofrecimiento de vivienda asequible.

Aquí nos interesa, de manera particular, el estudio de los procesos de renovación urbana que se han llevado a cabo en zonas centrales de las ciudades y el primer anillo que circunda a dichas zonas<sup>4</sup>, lo anterior porque en el discurso para posicionarlos en el mercado se menciona que logran, en buena parte, el anhelado Objetivo 11 de sostenibilidad, nosotros pensamos que puede darse a una escala micro local. Sin embargo, estos procesos de renovación se han convertido en un excelente negocio inmobiliario, con impactos de diversa índole en los procesos socio-territoriales de su entorno. De ahí surge nuestra pregunta central del trabajo, ¿es posible que la renovación urbana sea un ejemplo por seguir para alcanzar los objetivos de sostenibilidad de las Naciones Unidas en un futuro (2050)? Y ¿En qué medida los impactos, no necesariamente positivos, ya sean sociales, culturales y económicos de la renovación urbana en su entorno pueden ser soslayados con el fin de enunciar que se alcanza el Objetivo 11 de Desarrollo Sustentable a cualquier costo?

Aquí analizamos, a manera de ejemplo, a uno de los procesos de renovación urbana más emblemáticos y recientes del mundo contemporáneo: Battersea Power Station (BPS) ubicado en Londres, Inglaterra; consideramos su origen, el Master Plan asociándolo con el proceso de edificación, las etapas inconclusas y los recientes impactos positivos y negativos, principalmente en su entorno cercano, indudablemente que se darán otros a medida que sea finiquitada la renovación urbana. Además, tomamos en cuenta la difusión de la revalorización del suelo que iniciaron, desde el momento en ser anunciado el proyectado BPS. Relacionando algunos de ellos con la consideración de las metas específicas del Objetivo 11 de sostenibilidad.

### **Hacia una aproximación teórica sobre los proyectos de renovación urbana y su vinculación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible**

De acuerdo con Diego Almo<sup>5</sup> menciona que las ciudades del futuro que, en teoría, deberían resolver las problemáticas en el desarrollo social y económico de las ciudades actuales en tanto dichas ciudades del futuro representan una etapa superior de los asentamientos urbanos actuales "...exploran los confines del desarrollo tecnológico y arquitectónico bajo principios de sostenibilidad y ecología<sup>6</sup>. Es posible conocerlas más a fondo a partir de sus características, ejemplos actuales y distintas imágenes de ciudades futuristas."

Consideramos que ello es un augurio que puede ser suficientemente certero, baste apreciar diversas ciudades vanguardistas del mundo como Dubái, Singapur, Abu Dabi, Seúl, Sangdo o Tokio, que son ciudades superconectadas, inteligentes, sostenibles en lo posible y donde el desarrollo tecnológico ha permitido la construcción de edificios e infraestructura que en un pasado eran impensables. Entre ellas, Tokio, Seúl y Singapur han tenido una reestructuración en su imagen tradicional gracias a la alta tecnología alcanzada.

Por otra parte, hay ciudades que igual tienen una larga tradición, que se remontan a un pasado lejano, como es el caso de Londres, que durante un largo tiempo conservó su imagen urbana industrial, sin embargo, desde mediados del siglo XX ha estado sometida a procesos de renovación urbana y a un crecimiento vertical sorprendente (Canary Wharf).

---

<sup>4</sup> Que en este trabajo llamaremos áreas centrales, dado que en relación con la distancia relativa actualmente se pueden considerar parte de dichas áreas.

<sup>5</sup> En Ciudades del Futuro. Así serán las Ciudades Inteligentes de 2050 (cinconoticias.com), recuperado 28 de diciembre 2023.

<sup>6</sup> El subrayado es nuestro, ya que se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, de la ONU.

De lo anterior se desprenden tres categorías de análisis que consideramos relevantes tomar en cuenta en cualquier estudio de la ciudad del futuro.

1. Las renovaciones urbanas
2. La sostenibilidad o sustentabilidad
3. La asequibilidad en la adquisición de la vivienda

Las tres están íntimamente relacionadas teóricamente y el hilo que las entrelaza es el suelo urbano, en el sentido que le ha dado el Capitalismo, es decir, como una mercancía peculiar, que se compra y vende en un mercado imperfecto. Pero retomaremos este entrelazamiento un poco más tarde.

Indudablemente que en el discurso político y en el de los desarrolladores urbanos está presente, como meta discursiva, el pretender alcanzar los Objetivos del Desarrollo Sostenible. En un primer momento, cada categoría la explicamos por separado y posteriormente hacemos el entretejimiento teórico que brevemente enunciamos párrafo arriba.

#### *Procesos de renovación urbana*

Los procesos de renovación urbana o también llamados de rehabilitación urbana o de regeneración urbana tienen una presencia de varios siglos en la ciudad, de ninguna manera son azarosos, responden a las dinámicas políticas, económicas, sociales y culturales. En un determinado momento, con el urbanismo moderno, para mejorar la imagen urbana y sanear los barrios. Los que se llevan a cabo actualmente, es decir en el periodo neoliberal capitalista, su finalidad última es la de obtener la máxima ganancia y representan uno de los mejores negocios de la ciudad actual. Bien lo dice el Banco Mundial<sup>7</sup>, logrando un rejuvenecimiento de su imagen, con la participación conjunta del sector privado con la esfera pública, es decir, mediante las Asociaciones Público-Privadas (APP) Sin olvidar que van acompañadas de otros rasgos del neoliberalismo, como la desregularización, el libre mercado, e indudablemente con instrumentos urbanísticos que facilitan la renovación urbana. Aprovechando las mejores localizaciones para llevar a cabo los proyectos de renovación urbana, que además se sabe van a originar impactos en el entorno que benefician al propio sector inmobiliario y financiero.

Es importante señalar que la ciudad actual, en general, carece o son escasos los espacios vacantes en sus zonas centrales e intermedias para llevar a cabo nuevos desarrollos urbanos. En este contexto, de gran relevancia han resultado los procesos renovación urbana llevados a cabo en espacios de carácter habitacional con un alto grado de deterioro y declinación, y más recientemente, aquellos lugares con un pasado industrial fordista (siglos XIX y/o XX) que estuvieron abandonados por varios años o con usos del suelo asociados al industrial, que quedaron en desuso desde la segunda mitad del siglo XX, por la reconversión industrial.

En la ciudad contemporánea el neoliberalismo ha conformado nichos de mercado inmobiliario que han resultado altamente rentables, y sumamente novedosos pues ofertan un sinfín de amenidades y beneficios como la sostenibilidad, así como, las ventajas de tener todo en el mismo sitio: vivienda, oficinas y comercio; y el ofrecimiento de vivienda asequible para una población con menores ingresos a los que va dirigida el proyecto de regeneración urbana.

#### *Sostenibilidad en los proyectos de renovación urbana*

Por lo general, los proyectos de renovación urbana van acompañados del discurso de la sostenibilidad, es decir que no impactarán el medio ambiente o que este impacto es mínimo. En este momento es

---

<sup>7</sup> Cómo ocho ciudades lograron rejuvenecer sus zonas urbanas (bancomundial.org).

importante esclarecer cómo nos advierte Arlete Moysés Rodrigues (2012) en qué consiste la sostenibilidad, el desarrollo sostenible, las ciudades sostenibles, entre otros más, ya que resulta relevante el por qué a diversos procesos o cosas se adjetivisen con la palabra sostenible.

Como ya sabemos sus orígenes fue la necesidad de incluir el medio ambiente en los procesos de deterioro que desde hace varios siglos ha venido sufriendo nuestro planeta. Rodrigues (2012, p. 2) nos señala claramente estos antecedentes:

La Conferencia de la ONU sobre Medio Ambiente, en 1972, enfocaba la necesidad de protección de riquezas naturales, con base en el documento “Los límites al crecimiento” ...Los países deberían parar su crecimiento para así mantener el “medio ambiente”. La ONU creó, en 1983, la Comisión Mundial Sobre Medio Ambiente y Desarrollo (CMMAD), con la finalidad de realizar un diagnóstico sobre el tema y elaborar una propuesta que sería firmada como acuerdo en la Conferencia sobre Medio Ambiente y Desarrollo (CNUMAD). El informe “Nuestro Futuro Común”, más conocido como Informe Brundtland (CMMAD, 1991), después de este diagnóstico, propone el “desarrollo sustentable” como un modelo ideal para la CNUMAD realizada en 1992, en Rio de Janeiro.

La Agenda 21 se transformó en una panacea y en la solución para todos los males. Una gran cantidad de estudios en varias disciplinas se refiere al “medio ambiente”, al “desarrollo sustentable”, a las “sustentabilidades”, sin explicitar la existencia de un nuevo marco teórico metodológico e instrumental analítico que permita comprender los agentes, las contradicciones, los conflictos, las desigualdades y la segregación socio-espacial y las diferentes escalas geográficas.

Tal vez, lo que la Agenda 21 nos bridó fue una especie de placebo y como cualquier placebo a unos les cae magníficamente y para otros nos queda la incógnita qué secuelas tuvo, sí es que tuvo alguno. Pero lo que sí sabemos es que muy probablemente es uno de los términos más exitosos del siglo XX y de lo que va del siglo XXI. Numerosos discursos los usan, ignorando que significa y a través de que herramientas se puede alcanzar. Un buen ejemplo de ello es la ciudad sostenible o sustentable, supuestamente es la que no impacta al medio ambiente, sin embargo, ello es imposible, probablemente una ciudad pequeña podría acercarse a ese fin, sin embargo, es muy complicado alcanzar el umbral de ser autosuficiente y autosustentable. Ninguna ciudad está aislada, funcionalmente son interdependientes y mantienen, entre otros, flujos de personas y mercancías, es de dudar que esos flujos no impactan el medio ambiente, pues generalmente hay un transporte de por medio que los hace posible.

En este momento, consideramos oportuno cuestionarnos ¿es posible lograr en un futuro que una ciudad sea sostenible? Como sabemos el concepto de sostenibilidad o sustentabilidad, ha tenido un éxito importante “en legitimar incorporación de la dimensión ambiental en cualquier discusión sobre el desarrollo” (Gudynas, 2011:69) Lo que no podemos negar es que, la palabra sostenibilidad o sustentabilidad es polisémica, ya que se usa para distinguir o calificar diversos proyectos y/o resultados de diversa índole que incide en lo anterior al mencionar que:

A lo largo de las últimas décadas, el concepto de desarrollo sostenible ha cosechado un considerable éxito en legitimar incorporación de la dimensión ambiental en cualquier discusión sobre el desarrollo. Pero al mismo tiempo, es una idea que se ha diversificado en múltiples sentidos, a veces dispares entre sí...Es uno de los aditivos tradicionales en las declaraciones que resultan de las cumbres presidenciales, junto a los clásicos llamados a erradicar la pobreza o promover la paz. Las Naciones Unidas poseen una comisión específica en ese tema, la Unión Europea aprobó una estrategia en esa materia, y de manera similar muchos países mantienen agencias que invocan esos fines. A su vez, la sustentabilidad sigue siendo una de las demandas más repetidas por organizaciones de la sociedad civil, y hasta existen iniciativas empresariales que invocan ese compromiso ambiental. En las universidades se ofrecen cursos, seminarios, y hasta postgrados sobre esta temática (Op. cit., p. 70).

Tal pareciera que se pretende justificar en los discursos políticos, o en los de interés económico e incluso en nuestra vida cotidiana adjetivando cualquier cosa, hecho o proceso con el vocablo sostenible y con ello tener la consciencia tranquila, respecto al deterioro ambiental que la especie humana ha ocasionado, y

unos grupos más que otros. Es decir, no culpemos a toda la humanidad de ese deterioro, la refutación es escalar, siendo el capitalismo extractivista quien ha impactado en mayor medida a la Naturaleza o al mal llamado medio ambiente. En la escala pequeña encontramos a comunidades rurales, que no cuentan con la capacidad tecnológica ni con capital inversor para alterar a su entorno de manera radical, aunque en muchas ocasiones son a estas últimas a las que se les echa la culpa del deterioro del ambiente.

Es relevante en este momento ser más claros con nuestra posición conceptual respecto al termino sostenibilidad o sustentabilidad, de tal suerte que, como afirma Rodriques, el uso del concepto de sustentabilidad o sostenibilidad es una manera de no encarar los graves problemas que aquejan a las ciudades. (Rodrigues, 2012, p. 7)

La preocupación con los problemas sociales y con la dilapidación de las riquezas naturales se traslada del campo ambientalista para el campo de la institución, la cual divulga y difunde las nuevas matrices discursivas y oculta la sociedad, el espacio, la producción y la reproducción del espacio, la reproducción ampliada del capital y las clases sociales. La unión de dos términos genéricos (contradictorios entre sí) es aceptada por la mayoría de ambientalistas y estudiosos del tema, los cuales expresaban posiciones aparentemente inconciliables. En los documentos oficiales y oficiosos no se refieren a la escala geográfica, al espacio, al territorio, a las contradicciones, a los agentes y los conflictos. El tiempo es categoría principal. En el espacio, está contenido el tiempo y, en la ciudad (insustentable), se explicitan contradicciones y conflictos, desigualdades socioespaciales, disputas por el poder y por la propiedad de la tierra. Como lo afirma HARVEY (2004), el capital no tiene fronteras y cuando los capitalistas sienten que en otro lugar pueden obtener mayores lucros, dejan la tierra arrasada y parten para un nuevo destino.

Interpretando a Rodrigues, lo sustentable es una pantalla que invisibiliza a nuestros entornos, nuestros espacios de pobreza, de desigualdad, la segregación. Un distractor discursivo inalcanzable, pero muy beneficioso para distraer de lo verdaderamente relevante.

#### *La asequibilidad de la vivienda*

Es añejo el problema de escasas de vivienda social (Public Housing) sobre todo para aquellos que no son sujetos de crédito y para los que cotizan menos del ingreso requerido, sin embargo, recientemente en varios países se han trazado políticas públicas para construir vivienda asequible, incluso en algunas de ellas se indica la obligatoriedad que en cualquier desarrollo de vivienda o de carácter mixto que se incluya ese tipo de vivienda, además se agregan otras figuras como el alquiler o el mejoramiento de viviendas para que un mayor número de personas pueda contar con una vivienda digna y que sus ingresos les permitan comprar o alquilar.

El problema en la construcción de la vivienda asequible tiene que ver con múltiples condiciones, que van desde procesos macroeconómicos, entre ellos, condiciones de recesión económica, que incluya procesos inflacionarios que motiven que el poder adquisitivo de individuos o familias haya sufrido un descenso y al igual que cualquier inmueble requieren de suelo para poderse construir sine qua non, de decir, no se pueden construir “castillos en el aire”.

Las partes centrales de las ciudades se han convertido en lugares muy caros para vivir, sobre todo para construir vivienda social, siendo más sencillo conseguir vivienda de menor costo en lugares lejanos, lo que conlleva movimientos cotidianos de la periferia al centro y viceversa para trabajar, hacer compras o consumir servicios, para estos viajes hay que ocupar una parte importante del ingreso individual o familiar, y tiempo; es por ello que las políticas públicas para construir vivienda asequible, por lo general, se promueven en zonas centrales, debiéndose tomar en cuenta que lo asequible no significa que sea vivienda barata y por lo general está destinada para una población que pueda pagarla, eso sí con algunas ventajas, como por ejemplo, comprar una parte de la hipoteca o contar con créditos blandos.

### *La triada: regeneración urbana, sostenibilidad y vivienda asequible*

Como ya mencionamos anteriormente, el hilo teórico que entreteje la triada conceptual: regeneración urbana, sostenibilidad y vivienda asequible como una práctica que pudiera ser propuesta para la resolver algunos problemas de las ciudades en el futuro, es el suelo urbano, en el sentido de que ese suelo se mercantiliza, y como otras mercancías hay unas de mayor calidad que otras, no obstante, con el suelo, la calidad no la da el suelo mismo, sino que es su localización quien le otorga una diferencia o distinción. Así, el mercado inmobiliario del suelo se interesa más por el suelo mejor localizado, ya que, de él, obtendrá mayores ganancias. En otras palabras, Tatiana Filatova *et. al.* (2009, p. 1), nos dicen:

We are interested in understanding how the replacement of a centralized equilibrium price determination mechanism by decentralized bilateral agent trading dispersed in time and space influences morphology and land prices in the city. In the real world, housing prices for comparable housing differ in sellers' and buyers' markets. It is often observed that prices grow unjustifiably in a housing market favoring sellers. We argue that economic agents react to the state of the housing market (i.e., buyers' or sellers' market) in their pricing strategies. Moreover, if buyers are saturated with information about a shortage of properties on the market, they generally respond with a willingness to raise their bids.

Los suelos mejor localizados, es decir, los que están en zonas centrales, por lo general son los más caros, por ser accesibles a la centralidad y por contar con una buena infraestructura. Como ya mencionamos, los suelos vacantes en zonas centrales son escasos, pero se pueden conseguir rehabilitando o regenerando barrios en declinación y deterioro o bien utilizando suelos con usos que dejaron de ser complementarios e incluso representar una externalidad negativa, como es el caso de suelos que fueron utilizados por industrias de carácter fordista, que por la época (finales del siglo XIX y en la primera mitad del siglo XX) en que funcionaban como industriales o suelos con usos complementarios a esta actividad que se localizaron cercanos a las industrias. Los desarrolladores inmobiliarios y los propios gobiernos locales han puesto la mirada en esas zonas para llevar a cabo proyectos de renovación urbana, a muchos de ellos se les anexa la etiqueta de “desarrollos sostenibles” y para hacerlos más atractivos, se agrega que se oferta vivienda asequible.

Indudablemente, esos proyectos de renovación urbana requieren de fuertes inversiones, pues si bien el precio del suelo puede resultar no tan elevado, que los ubicados en su entorno ya urbanizados. Sin embargo, para su adecuación como suelo urbano, requiere de una importante inversión. De esta manera es como el mercado inmobiliario del suelo hila nuestras tres categorías de análisis, que conjuntamente se concretizan en las zonas centrales de la ciudad. Lo anterior, para ejemplificarlo con uno de los proyectos más emblemático de renovación urbana llamado Battersea Power Station, en la ciudad de Londres.

### *Recursos metodológicos*

Metodológicamente, para resolver las preguntas planteadas acudimos a una metodología de carácter cualitativo, en primer lugar, trabajo etnográfico (entrevistas semiestructuradas) y observación participante, así como la revisión de fuentes bibliográficas, recorridos de campo, y al acervo fotográfico. En cuanto a la observación participante está fue de carácter pasiva, encargándonos de hacer observaciones detalladas en calidad de espectador, absteniéndonos de construir relaciones con la población residente así como con turistas y visitantes y de esta manera evitar sesgos de interpretación, lo anterior por dos razones fundamentales: 1) la reciente ocupación de viviendas, de comercios y oficinas en el área, 2) las dificultades que representa entrevistar a poblaciones de altos ingresos que residen en edificios con acceso controlado automático y sobre todo por no ser residente de Londres, ya que no facilita la convivencia que exige el trabajo etnográfico. Sin embargo, pudimos contactar a varios residentes de los conjuntos residenciales que se ubica, hasta cierto punto, dentro del polígono de estudio, cuya permanencia en el lugar ha sido de más de ocho años, su experiencia en los procesos de renovación urbana e introducción de infraestructura de transporte es valiosa, pues ellos han vivido las transformaciones, ya que su percepción permite registrar los

cambios en el entorno inmediato de BPS. Para ello, realizamos 6 entrevistas semiestructuradas, en el mes de octubre de los años 2022 y 2023. Los entrevistados son personas cuya edad fluctúa entre los 30 y 45 años, la mayoría de ellos con estatus de residente en Reino Unido y otra familia, cuya esposa trabaja en la Embajada de los Estados Unidos de América, y que tiene dos años de haberse regresado a su país. Todos ellos con hijos pequeños que para esos años iban a la misma guardería, lugar en donde podíamos entrevistarlos, o en otras ocasiones en espacios públicos cercanos a sus residencias.

El trabajo de campo, hasta cierto punto tiene un carácter azaroso, en virtud de que, dependió de la oportunidad de viajar a Londres<sup>8</sup>, desde 2009 hasta la fecha, es decir, durante 14 años se ha tenido la oportunidad de estudiar el polígono e identificar procesos en campo, desde que era una zona industrial en abandono total, hasta el año 2023 ya con varias fases construidas y en funciones.

Ahora bien y como menciona Vijay (2018) en la revisión bibliográfica vía internet nos encontramos con una gran cantidad de páginas web, muchas de ellas de promoción turística, que describen BPS idílicamente, claro esa es su función, muchas veces acompañados de renders que muestran una sociedad utópica que disfruta del nuevo espacio. Es por ello tuvimos cuidado en identificar la bibliografía académica para el estudio y en no caer en tratamientos acríticos del proyecto. Tal como Vijay menciona:

This article argues that the proliferation of this documentation speaks to an attempt to create a cultural hegemony, one in which development is the solution to the problems of the contemporary city (rather than a problem itself). Here, the financial speculation of BPS is based on a kind of cultural speculation through the creation of these narrative and aesthetic futures. More than implying a matter of elite taste in decor and interior design, aesthetics establishes the political conditions that allow for capital's reproduction and amplification (op. cit., p. 613).

Sin embargo, pudimos identificar publicaciones de carácter histórico que nos dieron luz para reconstruir los antecedentes de Battersea Power Station y con ello entender mejor su presente, como para proyectar su futuro y a partir de ello, pensar en la ciudad del futuro. Curiosamente en Google académico, identificamos varias tesis de universidades españolas que tratan de BPS, en idioma inglés fue menor la bibliografía que se encontró sobre el nuevo desarrollo, probablemente por lo reciente del proceso.

#### *Los proyectos de renovación urbana y el uso del suelo industrial*

De manera particular, queremos destacar que desde finales del siglo pasado los desarrolladores inmobiliarios han puesto atención aquellos lugares que tuvieron un pasado industrial para llevar a cabo proyectos de renovación urbana, varios de ellos se afianzan a un patrimonio industrial, en el sentido de rescatar un patrimonio que se encuentra en el imaginario de residentes principalmente. Debemos tener presente que la industria del periodo fordista desempeñó un lugar relevante en la estructuración de la ciudad, ocupando partes importantes de los espacios centrales de la ciudad, agregando lo dice Benito del Pozo:

Es con la Revolución Industrial cuando hace su aparición la gran fábrica, vinculada a la máquina de vapor, el ferrocarril y el nacimiento de la ciudad industrial, marco de vida y de trabajo para una población que no dejará de crecer entre humos y chimeneas a lo largo del siglo XIX y principios del XX y se caracteriza, entre otros rasgos, por estar altamente proletarizada y desligada del campo. (2002, p. 214)

Innegablemente que a más de un siglo de la presencia de la industria fordista al interior de la ciudad, está dejó una huella en sus habitantes y en el territorio. Sin embargo, con la reconversión industrial, en las ciudades se ha ido dando el desplazamiento de la industria hacia las periferias de éstas o a zonas mucho más lejanas (en países emergentes). Como consecuencia, en el territorio de la ciudad quedan grandes espacios abandonados, pero con vestigios industriales: calderas, edificaciones, vías férreas, muelles, entre otros. En paralelo, al darse una política del regreso a la ciudad central, el sector inmobiliario se interesa

---

<sup>8</sup> El segundo autor del presente artículo reside en Londres, muy cerca de BPS



por ocupar dichos espacios, algunos de estos muy cercanos a lo que representa la centralidad más importante de la ciudad, y lo aparentemente positivo de este proceso es que se inicia el rescate de esos vestigios industriales, dándole la valía de patrimonio y con esquemas atractivos de vivienda para motivar el regreso a la ciudad interior, esa puesta en valor puede ser tan trascendental que se aprovecha como ancla de proyectos de renovación urbana. Así, la renovación urbana junto con bienes públicos se ofertan mediante el discurso publicitario con las palabras claves: patrimonio, sostenibilidad, centralidad, transportes, infraestructura vial, mixtura de usos del suelo (los futuros residentes encontrarán vivienda, comercios, amenidades y hasta trabajo) De particular resalte, resultan aquellos que ofrecen vivienda asequible con el fin de lograr una ciudad más justa, cuando menos eso se puede leer en los discursos de promoción de megaproyectos o proyectos de menor envergadura, lográndose así otra meta del objetivo 11 de sostenibilidad de la ONU.

Alrededor del mundo hay diversos ejemplos de renovación urbana que han empleado el patrimonio industrial como el eje que articula el proceso de renovación, varios de ellos muy exitosos y que hoy en día resultan áreas que generan altas rentas. Para llevar a cabo el proceso se conjuga Restauración y Arquitectura en asociación de otras disciplinas, como son el Urbanismo y la Arquitectura de Paisaje, disciplinas que trabajan a partir de la interdisciplina. Sin olvidar la gestión de financiamiento para hacer realidad el rescate del patrimonio industrial, así como el proceso de renovación urbana del área en cuestión. Estos procesos de renovación urbana son sumamente costosos, anotando que sin inversores no hay proyecto de renovación urbana y que el fin último de dichos inversores es obtener la mayor ganancia posible.

El proyecto debe ser interesante, atractivo y vendible. Tal vez, uno de los principales instrumentos urbanísticos del proyecto para lograr sus fines es el llamado Master Plan (Plan Maestro) en donde coadyuvan varias disciplinas, primordialmente: Arquitectura, Urbanismo y Arquitectura de Paisaje, sin olvidar que otras disciplinas también participan al proyectarse éste, su participación dependerá de la ubicación del proyecto, por ejemplo, si está en la ribera de un río, la participación de un hidrólogo y/o hidráulico será primordial, mientras que si está en una zona sísmica, el geofísico tendrá que involucrarse más. Todas ellas trabajando conjuntamente logrado la interdisciplina y con ello, la mayor probabilidad que el proyecto sea exitoso económicamente.

Aquí se parte de la idea de que el Plan Maestro es un eje articulador del proyecto, en donde el rescate del Patrimonio Industrial es lo central. Otro gran eje articulador, es de orden político-administrativo y financiero; es decir, hay el interés y la voluntad política y administrativa para arroparlo mediante incentivos, como instrumentos urbanísticos, de restauración, de carácter arquitectónico y de instalación de infraestructura. Por último, y no menos importante, es el aspecto de financiación del proyecto, sin este último componente de la fórmula es difícil hacer realidad un proyecto de renovación urbana.

Como ya mencionamos en numerosas ciudades alrededor del mundo se han dado intervenciones urbanas para regenerar espacios que en el pasado fueron industriales, tarea que lleva varias décadas de estar haciéndose y como resultado se tienen áreas de las ciudades que se rescataron del deterioro y que actualmente generan altas ganancias. Cizler (2012: 1) anota que: “Debido a su importancia arquitectónica, social, histórica y tecnológica, el patrimonio industrial es un factor reconocido de la identidad de muchas ciudades hoy en día y a menudo se asocia con intereses de la comunidad local.” Sin olvidar que la puesta en valor del patrimonio industrial ha dado lugar a desarrollos altamente rentables. En ella ha sido constante la participación de asociaciones público-privadas (APP) con resultados exitosos.

Así, la propia comunidad local puede estar deseosa para enfrentar el reto y rescatar el patrimonio industrial, numerosos son los ejemplos, desde Nueva York (Brooklyn Bridge Park) hasta Shanghái (Power Station of Art o PSA) o de Londres (Tate Modern) a Buenos Aires (Puerto Madero).

El discurso rector de una buena parte de proyectos de renovación de espacios industriales resalta alcanzar una regeneración urbana sostenible, amigable para la población, Galeana (2017, s/p) agrega: “con ideas prácticas y rentables, capaces de lograr beneficios sociales, económicos y ambientales, aplicables a otras ciudades alrededor del mundo, a las que sirven como ejemplo.” A lo anterior sumamos el que, en algunos casos, se oferte vivienda asequible, con el fin de lograr los beneficios sociales que menciona este autor.

Reiteramos que con el propósito de ejemplificar la triada teórica ya expuesta: regeneración urbana, sostenibilidad y asequibilidad de la vivienda, para ello retomamos uno de los últimos proyectos de renovación urbana llevado a cabo en un espacio industrial, realizado recientemente en una de las ciudades globales más importantes del mundo, Londres. Lo anterior con el fin de evidenciar de manera crítica hasta dónde con la realización de este tipo de proyectos se logra alcanzar el objetivo 11 de la Agenda de la ONU y a partir de ello contar con ciudades sostenibles y con vivienda asequible que disminuya la desigualdad social y un menor impacto ambiental. Además, de manera prospectiva y hasta cierto punto hipotética discurrimos sobre el impacto del proyecto una vez, puesto en marcha, en la zona circundante en el mediano y largo plazo, como un punto de partida para generalizar los procesos de renovación urbana en otros ámbitos a nivel mundial y en un futuro.

### **Battersea Power Station, algunos antecedentes**

Battersea Power Station es la emblemática central termoeléctrica ubicada en el suroeste de Londres, Reino Unido, específicamente tiene una situación estratégica dentro de Londres (en Wandsworth Borough) se considera que forma parte del interior de Londres (inner)<sup>9</sup> localización que fue importante para la función que cumplía en un pasado. Está ubicada en la margen sur del río Támesis, muy cerca de uno de sus barrios emblemáticos como Chelsea (en la ribera norte del Támesis). Su ubicación le permite estar interconectada mediante barco, ferrocarril, y recientemente con metro (Underground of London) mediante la ampliación de la línea denominada Northern<sup>10</sup>, así como adecuaciones en avenidas cercanas las A3205 y A3216, donde se han modificado la ubicación de varias paradas de los tradicionales autobuses londinenses. Además, circulan taxis, ubers y vehículos en general.

Construida en la década de 1930, la central termoeléctrica en la zona industrial, denominada Nine Elms que comprende desde Vauxhall (Oriente) hasta Battersea Power Station (Occidente). Dicha planta se convirtió en un símbolo icónico de la industrialización británica del periodo fordista y es un referente cultural del país que durante más de un siglo tuvo la primacía industrial a nivel mundial.

Diseñada por los arquitectos Giles Gilbert Scott y J. Theo Halliday en 1929<sup>11</sup>, se construyó en dos fases. La primera fase se completó en 1933, constaba de dos torres de enfriamiento y dos chimeneas. En la segunda fase, se agregaron dos turbinas adicionales, se consumó en 1955. Durante sus primeros años, la central eléctrica generó energía para abastecer alrededor del 20% de Londres<sup>12</sup>.

La construcción se llevó a cabo durante un período de crecimiento y desarrollo de Londres durante una parte de su periodo industrial. La ciudad estaba experimentando una fuerte inmigración y al estar aumentando rápidamente su población se da un incremento en la demanda de energía. La estación se construyó para satisfacer dicha demanda y se convirtió en un símbolo de la capacidad y de poder industrial del Reino Unido y un equipamiento necesario en ese momento.

---

<sup>9</sup> Inner London includes the following boroughs: City of London, Camden, Greenwich, Hackney, Hammersmith and Fulham, Islington, Kensington and Chelsea, Lambeth, Lewisham, Newham, Southwark, Tower Hamlets, Wandsworth, and Westminster. En Exploring recent trends in the London housing market - Office for National Statistics (ons.gov.uk) Recuperado el 2 de febrero de 2024.

<sup>10</sup> La estación de Battersea forma parte de una extensión de Northern Line que recientemente entró en funcionamiento, conectando el megaproyecto en cuestión con Est End o la City en unos 15 minutos.

<sup>11</sup> En The History Battersea Power Station, Recuperado 1 de diciembre de 2022.

<sup>12</sup> Información obtenida en el stand de promoción del proyecto ubicado en la parte baja del puente de ferrocarril que llega a la estación de Battersea.

La central eléctrica trabajó de manera continua durante más de 50 años, pero finalmente cerró en 1983 debido a los altos costos de mantenimiento, la alta emisión de contaminantes y la obsolescencia de la tecnología empleada. Durante varios años, Battersea Power Station estuvo abandonada y en riesgo de demolición. Sin embargo, desde mediados de los años 1980, se convirtió en un lugar popular para la filmación de películas y programas de televisión y como escenario para fotografías de famosos artistas (por ejemplo, la portada de un disco del grupo Pink Floyd). También era usada para reuniones de empleados de diversas empresas.

Koefoed (2009) Hace una descripción interesante de Battersea Power Station a pocos años de los inicios de su recuperación como patrimonio:

Several impressions from my closer encounter with Battersea Power Station were suggestive of the sublime. During my visit, however, I was mostly struck by how the structure seemed at the same time monumental and fragile and by the contrast between the symbols of culture and the ravages of nature. The advanced construction, the cultural symbols of authority and the features of art deco style seemed incongruous and poignant in the setting of ruination and spontaneous invasion by weeds and animals. In the cultural geographer Tim Edensor's writings on ruins, he sees such non-human intrusion in the ruin as a violation of the rural-urban dichotomy, and he contemplates how the conception of urban space relies on continuous fending off of the penetration of nature into urban existence (Edensor, 2005:47). The state of disrepair of Battersea Power Station made moving around the building difficult in some places where debris were an obstacle and more spontaneous in others where the openness of the structure allowed for unhindered passage. Drawing on Sennett, Edensor emphasizes the potential of ruins and the 'disruption of movement' to raise 'awareness of corporeality' (Edensor, 2005:95). Exploring the inside of Battersea Power Station had this effect on me and awakened other senses than my vision. These experiences contributed to a feeling that the category of the technological sublime is certainly relevant but insufficient in itself to engage with the aesthetic of Battersea Power Station. The present ruinous condition of the structure requires other theoretical categories.

Durante los años 1990, fue considerada nuevamente su demolición, sin embargo, el edificio fue incluido en la lista de patrimonio histórico en 2008 por English Heritage, catalogándolo como un patrimonio grado II<sup>13</sup> y se decidió que debería ser restaurado y reutilizado. Después de varios proyectos cuyas propuestas no prosperaron, en 2012, SP Setia, Sime Darby Property y Employees Provident Fund (EPF) de Malasia compró el polígono industrial en donde se ubica el edificio de la planta termoelectrica y se anunció planes para convertirlo en un gran desarrollo de usos mixtos de alta calidad y exclusividad<sup>14</sup>, todo un megaproyecto de renovación urbana, contando como ancla a la planta eléctrica BPS una vez restaurada, es decir puesta en valor. (Véase fotografía 1 Planta en proceso de reconstrucción) Desde 2016 y de manera paulatina se van identificando diferentes fases terminadas, a pesar de la pandemia de la Covid 19 que afectó severamente a Londres, está resultando un negocio altamente rentable. Al inaugurarse cada fase, se ponía a la venta y casi de inmediato sus distintos usos del suelo entraban en funcionamiento.

Battersea Power Station es un edificio icónico y constituye una parte importante de la historia de Londres. Aunque fue abandonada durante muchos años, su importancia cultural e histórica se ha reconocido y se han llevado a cabo esfuerzos para restaurarla y reutilizarla de una manera que beneficie a la comunidad, nosotros agregamos y sobre todo al capital. La renovación de la Battersea Power Station es un ejemplo de cómo la preservación del patrimonio cultural puede ser combinada de manera holística con el diseño arquitectónico contemporáneo, el desarrollo urbano y la arquitectura de paisaje, logrando un lugar atractivo, sobre todo para invertir, consumir, trabajar y para algunos, los menos, para residir.

Desde 2012, se ha llevado a cabo una serie de obras de renovación, se ha invertido en la restauración de la estación eléctrica y en la construcción de nuevas edificaciones a su alrededor, todo ello acorde con el

---

<sup>13</sup> Lo que significa que se pueden hacer algunas modificaciones sin alterar sustancialmente la estructura original del edificio. En Central eléctrica de Battersea (hmgong.es) recuperado el 10 de enero de 2023.

<sup>14</sup> SP Setia, Sime Property explain Battersea project. The Star. Recuperado el 2 de marzo de 2023.

Master Plan. El proyecto en su totalidad se espera que se complete en 2025. Actualmente, el desarrollo ya proporciona viviendas, oficinas, tiendas y espacios públicos para la comunidad, ello acorde al pensamiento londinense de que ésta sea plural. En palabras de EPF, para el 2018 ya se tenían vendidas el 90% de viviendas (op. cit.) es decir en preventa. (Véase fotografía 2 y 3 de las primeras obras de renovación urbana alrededor de BPS).

Figura 1. BPS en reconstrucción en 2016



Fuente: Autoría propia

Figura 2. Entrada occidental al polígono en renovación



Fuente: Autoría propia

Figura 3. Adecuación de los bajo puentes del tren en el límite de este polígono



Fuente: Autoría propia

## Master Plan y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

De gran relevancia resulta hablar del Master Plan de BPS de Rafael Viñol Architects<sup>15</sup> en virtud, de su diseño vanguardista, es el resultado de un trabajo interdisciplinario que conjuga 7 fases de construcción de la renovación urbana. Portilla señala:

El Masterplan para la Battersea Power Station, antiguamente una gran planta de energía eléctrica en el río Támesis, busca crear un desarrollo sustentable de uso mixto, que ofrezca usos comerciales, de retail, así como también residencial, cultural y eventos con instalaciones comunitarias. Además, se busca que tenga cero emisiones de carbono. La icónica estructura de la Estación de Energía funciona como el punto central de la regeneración del terreno, el cual busca crear una nueva comunidad autosuficiente y funcionar como el “ancla” de los sectores Vauxhall / Nine Elms / Battersea Opportunity. (2010, s/p).

En las fases ya construidas han participado reconocidos arquitectos a nivel mundial, entre los que están incluidos: SimpsonHaugh and Partners y De Rijke Marsh Morgan (dRMM) en Circus West Village (Fase 1), WilkinsonEyre in Battersea Power Station (Fase 2). Además, Foster + Partners y Gehry Partners en The Electric Boulevard, Battersea Roof Gardens and Prospect Place, (Fase 3).<sup>16</sup>

La fase uno denominada Circus West Village, quedó terminada en 2017 contando con un stock de vivienda para 1800 residentes (*op. cit.*). El espacio construido incluyó vivienda comercio, servicios, oficinas, supermercado y diversas amenidades, siendo los edificios construidos los localizados en el extremo oeste del polígono, así mismo se adaptaron los arcos que soportan el puente de las vías del tren para albergar principalmente bares y restaurantes, dándole un toque que combina el pasado con el presente y que puede ser acogedor para el consumidor. En tanto, estaban en proceso de construcción las fases 2 y 3.

La segunda fase corresponde a la puesta en valor de la estación termoeléctrica. Domínguez (2022, s/p) reseña brevemente el proceso:

Tras su desmantelamiento en la década de 1970, entre 1975 y 1983, el edificio permaneció vacío durante casi 30 años antes de WilkinsonEyre lo rehabilitase como pieza central de un nuevo barrio comercial y residencial en Battersea...El proyecto de WilkinsonEyre propuso una rehabilitación que integre los nuevos programas de uso poniendo especial interés en conservar la identidad del edicto y recuperar la mayor cantidad de espacios y materiales originales de la central eléctrica que están catalogados en grado II.

La estación totalmente rehabilitada fue inaugurada el 14 de octubre del año 2022, en ella se incluye comercios (desde alta gama como Hugo Boss o Tiffany hasta aquellos como Zara o Uniqlo clasificados como Prêt-à-porter), restaurantes, cines, oficinas (entre ellas las oficinas de Apple en Londres) Propiamente el edificio de la estación termoeléctrica se encuentra rodeada por una vialidad que la circunda denominada Circus Road. En la página web del megaproyecto se menciona:

The Power Station will be the second phase to open to the public. This truly mixed-use building will be home to Apple's London Campus, hundreds of new shops housed in the historic turbine's halls, a c.2000 capacity event venue, an 18,500 sq ft food hall, a glass chimney lift, and hundreds of new homes.

25,000 people will be living and working here when the development is complete, creating one of London's largest office, retail, leisure, and cultural quarters. Across the 42-acre site a new 24/7 community will be formed with over 250 shops, cafes and restaurants, theatre, hotel, medical center and 19 acres of public space including 450 meters of river frontage and a six-acre public park. Battersea Power Station will be a new office district with over 3 million sq. ft of commercial space alongside new private and affordable homes. (En The Masterplan | Battersea Power Station. Recuperado el 10 de marzo 2023).

La tercera fase, tiene un gran avance, faltan detalles solamente. Las fases 4, 5 y 6 siguen en proceso, en ellas se combinan viviendas, espacios abiertos, áreas verdes, vialidades y pasillos peatonales, sin olvidar la continuidad de estos a lo largo del río Támesis, tan emblemáticos de la ciudad de Londres.

---

<sup>15</sup> Para mayor referencia ver Rafael Viñoly Architects.

<sup>16</sup> En The Masterplan Battersea Power Station, recuperado el 28 de febrero de 2023.

En su conjunto el proyecto representa un espacio que se le califica como excepcional, de alta gama (nosotros lo consideramos de excelente calidad), como ya hemos mencionado. Sin embargo, el discurso incorpora la vivienda asequible, que como trataremos más adelante, este tipo de vivienda ha tenido una importante reducción en el polígono. En cuanto a la fase siete que corresponde a las instalaciones de Tideway Central (Kirtling Street<sup>17</sup>) y Cringle Dock Solid Waste Transfer Station, faltaría saber qué se tiene proyectado para estos equipamientos de gran relevancia para la ciudad, hasta principios de 2024 todavía siguen funcionando, representando una externalidad negativa para el desarrollo.

*¿Battersea Power Station un ejemplo a seguir para alcanzar el objetivo 11 de los ODS?*

Antes de responder la pregunta mencionemos algunos aspectos relevantes de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) para después entretelar conceptualmente ambos apartados junto con las bondades o aspectos negativos de la renovación urbana, conjuntamente con las oportunidades de construir vivienda asequible en este tipo de desarrollos de alta gama, y con su análisis derivar a las conclusiones.

La Organización de las Naciones Unidas asumió la denominada Nueva Agenda Urbana (NAU) en Hábitat III celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. En dicha agenda se consideran los denominados ODS que son 17, dentro de ellos se encuentra el objetivo 11, que se enuncia: “Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles” como ya hemos mencionado, y comprende 10 metas que se deberán alcanzar en el año 2030 las ciudades cuyos países firmaron la NAU. Aquí rescatamos aquellas<sup>18</sup> que tienen competencia a nivel local, escala que hemos utilizado en esta investigación.

1. Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales
2. Proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad.
3. Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países
4. Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo
5. Reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos, y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial...
6. Reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo
7. Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad<sup>19</sup>

De las siete metas antes señaladas identificamos 6 conceptos claves que están guiando las agendas urbanas de numerosas ciudades del mundo: 1) lograr una urbanización inclusiva, asequible y sostenible, permitiendo la participación de la sociedad para lograr una real gobernanza; 2) servicios que deben ser seguros, asequibles, accesibles y sostenibles; 3) acceso universal a vivienda y servicios básicos, entre ellos transporte público, salud, agua, entre otros 4) resguardar el patrimonio cultural y natural; 5) Reducir el

---

<sup>17</sup> La planta de Kirtling Street es el punto central de la súper alcantarilla de 25 km y el sitio más grande de todo el proyecto (En [Tideway Calle Kirtling](#), recuperado 3 de marzo de 2023).

<sup>18</sup> En lo posible se respetó el texto original, con la eliminación de algunas frases como: Se espera para 2030 al principio de cada numeral.

<sup>19</sup> En Ciudades - Desarrollo Sostenible (un.org). Recuperado el 1º de febrero de 2024.

número de muertes por desastres, lo que significa identificar los desastres y gestionar para que estos no impacten a la población, incluyendo el impacto al medio ambiente; y 6) Acceso universal a zonas verdes, ofreciendo espacios públicos seguros e inclusivos.

Ahora, relacionemos estos postulados conceptuales de los ODS con lo que representa el desarrollo urbanístico de BPS, hablemos en primer lugar de la sostenibilidad.

### *Urbanización inclusiva y sostenible*

La restauración de la central eléctrica de Battersea Power Station, que está acompañada por la renovación urbana de un espacio industrial en desuso, se le considera como un proyecto innovador y sostenible, con varios objetivos, uno de ellos es restaurar y transformar la inactiva central termoeléctrica en un desarrollo de uso mixto que incluye viviendas de muy alta gama, oficinas, tiendas, restaurantes y espacios públicos. Los desarrolladores del proyecto, la compañía Battersea Power Station Development Company (BPSDC)<sup>20</sup>, han integrado varias tecnológicas para crear una comunidad sostenible y de baja producción de carbono acorde con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Que, por cierto, la compañía publicita este lugar icónico de Londres de la siguiente manera:

The iconic Grade II\* listed Battersea Power Station is NOW OPEN as London's most exciting new shopping and leisure destination!

This legendary London landmark and surrounding area has been brought back to life as one of the most exciting and innovative mixed-use neighborhoods in the world – a place for locals, tourists, and residents to enjoy a unique blend of shops, bars, restaurants, leisure and entertainment venues, parks, and historical spaces. A place to shop, eat, drink, live, work and play; here life doesn't feel ordinary, it feels extraordinary.  
(*op. cit.*)

Pero ahondemos en la sostenibilidad del proyecto de renovación urbana, su diseño está pensado para minimizar el impacto ambiental ocasionado por el desarrollo, para ello utiliza tecnologías y materiales sostenibles, promoviendo el uso del transporte público y priorizando los espacios verdes. El sitio utilizará fuentes de energía renovable como paneles solares, sistemas de cogeneración (CHP) y sistemas de Aerotermia. De tal suerte, que tiene como objetivo lograr una calificación BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) de "Excelente" para todo el sitio, lo que indica que el desarrollo cumple con rigurosas normas de sostenibilidad. Ahora bien, esto no significa que no afecte al medio ambiente de la ciudad en su conjunto, lo que nos asegura dicha calificación que a la escala micro local se logró acercarse a la sostenibilidad.

En realidad, un lugar que contará con 3444 viviendas, más comercios y oficinas, indudablemente que será un lugar que genere viajes cotidianos y otros de carácter fortuitos para un fin determinado. En horas pico podría estar concentrado a una población aproximada de más de 5000 personas<sup>21</sup>, su transporte, su estancia, los consumos que hagan, darán como resultado un cierto grado de contaminación atmosférica, basura y aguas grises, que impactará a la ciudad. Esto, indudablemente no elude los esfuerzos por lograr, aunque sea en una escala pequeña, la deseada sostenibilidad y que, en numerosas ciudades de mundo, está cada vez más lejana.

### *2) Servicios que deben ser seguros, asequibles, accesibles y sostenibles*

La renovación urbana llevada a cabo también prioriza los espacios públicos, como parques y pasillos peatonales, que promueven la interacción comunitaria y una placentera convivencia. Los edificios ubicados en la denominada Electric Boulevard cuentan con jardines en las azoteas, de igual manera este tipo de jardín corona la parte alta de la planta restaurada de BPS, aspectos transcendentales para el medio

---

<sup>20</sup> En Corporate Battersea Power Station. Recuperado 9 de marzo 2023

<sup>21</sup> En S P Setia News - Stay Up-to-Date on the Latest Property Developments S P Setia anotan que desde que la estación BPS fue inaugurada en octubre de 2022, la han visitado más de 11 millones de personas. Recuperado el 23 de septiembre de 2024.

ambiente que proporcionan los llamados edificios inteligentes<sup>22</sup>, además de desempeñar la función de un espacio de esparcimiento privativo. Si bien el Londres se prioriza la convivencia, ésta es relativa, sólo se da en los espacios públicos. No todos los visitantes tienen la facilidad de gozar de una azotea verde, pues su acceso tiene un costo, si uno va a un restaurante o en el caso de las áreas verdes privadas de BPS, solo hay acceso exclusivo para residentes e invitados.

Indudablemente los servicios que se otorgan son seguros, pero no necesariamente cualquier visitante tiene acceso a ellos, dado que una buena parte de estos, como ya mencionamos, tienen un costo.

Los espacios públicos de este desarrollo incorporan varios elementos de diseño sostenible, como jardines de lluvia y pavimentos permeables, que ayudan a manejar el escurrimiento de agua de lluvia y reducen el riesgo de inundaciones, por la crecida excepcional del río Támesis, previniendo el inminente aumento del nivel del mar por el cambio climático<sup>23</sup>. Por tanto, se trata de una urbanización que está priorizando la prevención y mitigación ante un desastre, es sabido por los medios especializados que para el año 2050 está previsto un aumento de agua en el Támesis de un metro por el cambio climático y en consecuencia el aumento del nivel del mar afectaría varias partes de la ribera del río; por tanto, este desarrollo de renovación urbana, se alinea con estrategias de los ODS a nivel nacional y local, indudablemente que al igual que la ciudad en su conjunto está previniendo y tomando medidas para mitigar la elevación del mar, lo que permitiría suponer una menor afectación. Esto es indudablemente, un ejemplo para muchos países y ciudades del mundo, que igualmente están en peligro y hasta la actualidad son muy pocos/as que están tomando medidas preventivas y de mitigación.

### 3) Acceso universal a vivienda y servicios básicos

Además, cuenta con estrategias de sostenibilidad social y económica al ofertar vivienda asequible; una variedad de amenidades como un parque público (con juego para niños) sin acceso restringido, restaurantes y cines. Los espacios comerciales y las oportunidades laborales del desarrollo proyectan un estimado de 17.000 empleos, lo que beneficiará a la economía local y brindará oportunidades para los residentes locales, todo ello de acuerdo con BPSDC (*op. cit.*) Actualmente, sobresalen la oficina en Londres de la compañía Apple, que en el año 2023 ya estaban en funciones en BPS, el CEO de Apple Tim Cook mencionó que en ella se concentra muchos empleados (cerca de 8000) con sede en Reino Unido.

Otra más de las estrategias de sostenibilidad social y económica consideradas en BPS está el ofertar viviendas asequibles (bajo una figura de adquisición novedosa)<sup>24</sup> el precio de este tipo de vivienda fluctúa entre 790 a 525 mil libras esterlinas, mientras que las que se ofertan, por ejemplo, en la propia planta termoeléctrica restaurada y puesta en valor fluctúan entre 16 a 8.5 millones de libras, en ambos casos dependiendo del tamaño.

La propuesta de vivienda asequible hay que tomarla con las debidas reservas, ya que el proyecto original incluía más de 1.000 viviendas asequibles dentro del polígono de renovación urbana. Actualmente, se están construyendo 386<sup>25</sup>, es decir, sólo el 38% de las viviendas prometidas originalmente; consideramos que las causas de esta reducción se debe a la notoria diferencia de ganancia entre las de alta gama y las asequibles, otro aspecto relevante que se tomó la decisión de que dichas viviendas se localizaran fuera del polígono de renovación urbana, lo que nos hace suponer que el valor del suelo en BPS las haría incosteables; en cambio en suelo de menor precio (el predio donde se construyen, está un poco más al sur

---

<sup>22</sup> “Las azoteas verdes contribuyen a disminuir el impacto ambiental o la huella ecológica...Entre los beneficios que presenta una azotea verde se encuentra la reducción de temperatura del inmueble donde se instala, ya que abate el efecto de “islas de calor”” En Azoteas verdes, una opción ecológica y ahorrativa. Fundación UNAM (fundacionunam.org.mx). Recuperado 10 de febrero de 2024.

<sup>23</sup> Londres cuenta con estrategias para enfrentarlo. (Para mayor detalle consultar: Davoudi S, Brooks E, Mehmood A. (2013) Evolutionary resilience and strategies for climate adaptation. Planning Practice and Research, Newcastle University e Prints 28(3), 307-322. En 22897036-C87B-48CD-A903-2091B76A95E9.pdf (ncl.ac.uk). Recuperado el 20 de marzo 2023.

<sup>24</sup> Véase Homes for Londoners: Affordable Homes Programmed 2021-2026 | London City Hall. Recuperado 10 de marzo de 2023.

<sup>25</sup> En Viviendas asequibles | Central eléctrica de Battersea (batterseapowerstation.co.uk). Recuperado el 7 de marzo de 2023.



del polígono en estudio, en una de las bifurcación del South Western Railway que pasa a un costado ellas), en un barrio con servicios y viviendas relativamente viejas. Forman parte de la fase cuatro de construcción del Master Plan. A inicios del año 2023 estaban en proceso de construcción, relativamente cercano al polígono BPS, se cruza la vía A3205 y ahí se encuentran un par de edificios ubicados muy cerca de la calle de Bradmead, Wandsworth, en octubre de ese mismo año, estaban al final del proceso de construcción (véase foto respectiva), mostrando un diseño arquitectónico sin grandes pretensiones, por ejemplo, algo que se valora mucho en Londres es que la vivienda nueva cuente con una terraza y si ésta mira al Támesis, mucho mejor, en el caso de estas viviendas asequibles, no cuentan con terrazas, pero a través de sus ventanas se puede ver algo del esplendor y lujo de la renovación urbana de BPS. Indudablemente que esta medida fue motivada por una mayor ganancia económica, pero ella a la vez está segregando a la población, lo que no sucedió en otras urbanizaciones cercanas a BPS.

Figuras 4 y 5. Vivienda asequible de BPS



Fuente: Autoría propia

4) Urbanización inclusiva, asequible y sostenible, permitiendo la participación de la sociedad para lograr una real gobernanza

El proyecto de renovación urbana BPS incorpora varios principios de diseño urbano para crear un espacio amigable y sostenible. El diseño del proyecto se basa en los principios de "place-making", que de acuerdo con el discurso de los desarrolladores consiste en crear un sentido de identidad y de comunidad a través del diseño de espacios públicos y edificios. La renovación urbana incluye una amplia variedad de espacios públicos, como parques, plazas y paseos peatonales, que brindan oportunidades para la interacción social, las actividades culturales y los eventos comunitarios. Al respecto del término de place-making, Vijjay (2018: 612) anota:

The language of placemaking pre-empts the usual criticisms—that developers do not listen to and include the local community, include affordable units, or build sustainability. In doing so, this paper argues that it seeks to render dissent to the development as irrational and unintelligible by the norms of the discourse of consensual politics. As such, finds an alternative urban topography not only unrealistic but imperceptible.

Es decir que el diseño urbano a través del concepto place-making debemos tomarlo con las debidas reservas. El proyecto también promueve la accesibilidad, con un enfoque en calles amigables para los peatones y que den acceso a los edificios de uso mixto, lo cual se cumplió, con el debido señalamiento de que las viviendas de lujo cuentan con acceso es restringido. El proyecto originalmente incluía una variedad de tipos de vivienda, desde apartamentos asequibles hasta lofts de lujo, que promueven la diversidad social

y la inclusión, que como hemos expuesto no se está cumpliendo con lo prometido. La mezcla de usos, incluyendo oficinas, tiendas, restaurantes e instalaciones culturales, crea un entorno urbano interesante y dinámico, cotidianamente el lugar, pero principalmente la planta restaurada se llena de gente que la visita, de consumidores y de empleados de oficinas.

La regeneración urbana de la zona de la Central Eléctrica de Battersea (BPS) forma parte de un proyecto más amplio de renovación urbana en el área de Nine Elms (nombre como tradicionalmente se le conocía a la zona industrial), que incluye otros desarrollos importantes que por cierto fueron pioneros en la zona, principalmente de vivienda de Embassy Gardens y Riverlight (Construidos en la segunda década del siglo XXI) incluido aquí la Embajada de EUA. Desde esta embajada hacia el oriente y sur, la zona se está transformando de un antiguo espacio industrial y de vivienda de obreros en un distrito urbano activo y sostenible<sup>26</sup> que incorpora nuevos hogares, oficinas, tiendas, restaurantes, instalaciones culturales y espacios públicos. A finales de 2023, se apreciaba un continuum de edificios de no más de 20 pisos, sin varias de las amenidades que ofrece BPS.

También se afirma que el proyecto de reurbanización de BPS es un esfuerzo colaborativo entre varios estudios de arquitectura, cada uno de los cuales ha contribuido al diseño y planificación del proyecto. El Master Plan para el desarrollo fue creado por el estudio de arquitectura con sede en Londres, Rafael Viñoly Architects, en colaboración con arquitectos paisajistas de Gillespies.

La central termoeléctrica fue renovada para ser reutilizada por WilkinsonEyre, un estudio de arquitectura galardonado y reconocido por su trabajo en varios edificios notables en Londres, incluido el nuevo estadio Tottenham Hotspur y el Museo Mary Rose en Portsmouth. WilkinsonEyre, como ya mencionamos, es responsable del diseño de los espacios residenciales y comerciales dentro de la central termoeléctrica, así como de la creación de un nuevo jardín en la azotea que ofrecerá impresionantes vistas del horizonte de Londres.

El diseño de los edificios circundantes está siendo manejado por otros estudios de arquitectura, incluidos Foster + Partners, Gehry Partners y SimpsonHaugh., un estudio de arquitectura global con sede en Londres está diseñando el "Electric Boulevard", una calle peatonal arbolada que atraviesa el corazón del desarrollo, con un trazo curvilíneo. Gehry Partners, un estudio de arquitectura de renombre mundial con sede en Los Ángeles diseño dos edificios residenciales conocidos como "Prospect Place", que presentarán el estilo escultórico característico de Gehry. SimpsonHaugh, un estudio de arquitectura con sede en Manchester se encargó del diseño de varios edificios residenciales y comerciales, incluidos los apartamentos Skyline y el Circus West Village. (Véanse serie fotográfica de edificios ya concluidos) consideramos que un aspecto que no favorece la vista tanto desde fuera como desde los edificios es la cercanía en que se encuentran unos con otros. Es de mencionar, que la fachada sur de la estación termoeléctrica, no se aprecia en todo su esplendor, a diferencia de su fachada norte, dada esa cercanía, a manera de especulación nos atrevemos a mencionar que los desarrolladores quisieron aprovechar al máximo el suelo, dado su alto valor.

Además de los estudios de arquitectura, la readecuación de la central termoeléctrica de Battersea también ha involucrado la colaboración con varios estudios de ingeniería, incluidos Arup y Mott MacDonald, así como consultores de sostenibilidad, arquitectos paisajistas y otros profesionales.

Indudablemente que la participación de famosos arquitectos e ingenieros a nivel mundial aseguran un desarrollo urbano del polígono de alta calidad, diseño excepcional y el cumplimiento de medidas de sostenibilidad y de prevención de desastres, como hemos puntualizado en los tres puntos anteriores. Asimismo, proporcionan un ambiente amigable. Sin embargo, a la vez muestran una cara de segregación, tan es así que la vivienda asequible quedó fuera, modificando el Master Plan original. A nivel del

---

<sup>26</sup> Eso dicen la publicidad de la oferta

desarrollo de renovación urbana de BPS, indudablemente no hay diferencias sociales, todo el conjunto armoniza, sin embargo, si uno camina hacia el sur, ya sea por los barrios de Clapham o Brixton uno empieza a ver desigualdades sociales.

Figuras 6 y 7. BPS y otros edificios emblemáticos (izquierda) y la estación termoelectrica puesta en valor (derecha)



Fuente: Autoría propia

Las entrevistas realizadas nos hacen saber que a los residentes en el entorno del BPS no se les consultó sobre el proyecto. Empero, saben que este desarrollo urbano impactará positivamente al lugar en que viven, al atraer más gente, pero, sobre todo en un incremento del valor de su propiedad. Por otra parte, las obras realizadas les agradan, son asiduos visitantes de los espacios públicos y de la termoelectrica puesta en valor, pues en ella se llevan a cabo diversos eventos atractivos, incluyendo aquellos exclusivamente para infantes. Otro aspecto que destacan los entrevistados es que ahora cuentan con mayores facilidades de transporte, por contar con el metro (Underground) de 10 a 15 minutos caminando. También, muestran su asombro por el cambio positivo que ha tenido la zona en su conjunto, ya que cuentan con un gran número de amenidades y espacios seguros para los niños y niñas. Y de ninguna manera les disgusta la arquitectura de la zona, que, si bien no es una buena representante de la clásica arquitectura londinense, para ellos representa al Londres contemporáneo. Se identifica en todos los entrevistados, el valor patrimonial rescatado y sobre todo vivir cerca de uno los iconos industriales más importantes de Londres BPS.

##### 5) Transporte público

Otra de las metas de los ODS es contar con un sistema de transporte público incluyente asequible y sostenible. Para el caso del polígono de BPS, se debe reconocer que se dio un avance sustancial, sin olvidar que Londres es una ciudad ampliamente interconectada por distintos medios de transporte público. Algo relevante para la zona estudiada fue la ampliación de la línea Northern del Underground con dos estaciones más, Nine Elms y Battersea Power Station, la primera se ubica relativamente cerca de los desarrollos de vivienda que se están dando actualmente y en barrios de población con menores recursos que las urbanizaciones recientes. En cambio, la segunda se encuentra un poco más cerca de las urbanizaciones que se dieron en la zona industrial en desuso y que se construyeron en la segunda década del siglo XXI; queda ubicada al sur del gran complejo de usos mixtos BPS<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Nine Elms: El escaparate ilusorio Londinense. Seres Urbanos. Planeta Futuro. EL PAÍS (elpais.com), recuperado el 18 de diciembre de 2022.

La construcción de la ampliación inicia a mediados de la segunda década de este siglo, una vez que Riverlight Quay y posteriormente Embassy Gardens, dos zonas destinadas principalmente para vivienda se establecen en la zona oriente de BPS. Lo interesante e importante de la ampliación de la línea Northern es que parte del financiamiento se logró por un mecanismo semejante a lo que conocemos como recuperación de plusvalías (capture value) en un primer momento de estos dos desarrollos habitacionales, ello con grandes beneficios para la población local. De tal suerte, que las opciones de transporte público se incrementaron y acercó a la población de la zona con las áreas más centrales y a las lejanas de Londres. Asimismo, desde finales del año 2022 ha permitido que una gran cantidad de gente llegue a conocer y disfrutar de BPS

### *Protección y salvaguarda el patrimonio cultural*

Indudablemente que lo más notable de la renovación urbana de la zona industrial ahora conocida como Battersea Power Station (antes Nine Elms) ha sido la reconstrucción, restauración y reconversión de la planta termoeléctrica de BPS, Valverde y Lira (2023, p. 151) lo explican de la siguiente manera:

De las ruinas en que se encontraba surge un ícono patrimonial que ha sido capaz de anclar al conjunto de edificios que ahora lo rodean, que atraen a numerosos visitantes y potenciales compradores. Se reconstruyeron las cuatro chimeneas y con el color crema sobresalen en el paisaje. Por su parte, el exterior e interior de la planta se restauró totalmente conservando la mayor parte de la estructura arquitectónica y adecuándose para albergar un área para vivienda (tres áreas, una que mira hacia el oeste, otra hacia el este del exterior de la planta y la última mira hacia al Támesis). El interior, se ha destinado principalmente para comercios. La huella industrial está presente, se mantiene la estructura de acero hacia el interior, dando un marco de sobriedad y mesura, el diseño de la iluminación interior es tenue, y en algunas partes se utilizan como ornamento partes de la maquinaria usada para dar testimonio de su pasado industrial. Hacia el exterior se mantiene el ladrillo a la vista.

Es innegable que la decisión de intervenir la termoeléctrica de Battersea Power Station mediante un proyecto de renovación urbana que incluía: 1) colocar en valor al patrimonio industrial de la zona que en un pasado no tan lejano desempeñó una función fundamental para la ciudad; 2) esa puesta en valor comprendió reconstruir, restaurar y reconversión de uso, logrando un nuevo ícono del patrimonio londinense, dándole un uso mixto que atrae a miles de visitantes; 3) reconstrucción de la planta termoeléctrica en conjunción con un Master Plan con pretensión de integrar un conjunto armónico de desarrollo urbano, arquitectura vanguardista, espacios públicos y la aplicación de tecnología para lograr un espacio sostenible. Después de casi una década, actualmente apreciamos que ese proyecto se está haciendo realidad, hay tres fases de la propuesta totalmente concluidas, la cuarta está por terminarse. Sin embargo, hay tareas que se requieren cumplir, básicamente en el oriente de la ex zona industrial. En este momento consideramos pertinente exponer dos partes importantes que soportan el éxito de la renovación urbana, y que representa un apartado previo para derivar en conclusiones de carácter crítico:

A manera de conclusión de este apartado, como ya mencionamos, las características de diseño sostenible de BPS que se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, tienen el potencial de servir como modelo para futuros proyectos de regeneración urbana no sólo en Londres y en otras ciudades del mundo con la finalidad de garantizar que los beneficios del proyecto se extiendan a la comunidad en general y consideren la preocupación la asequibilidad de la vivienda, negocios locales y espacios públicos en beneficio de la comunidad local y la del entorno inmediato, con mecanismos de gobernanza en que la población en su conjunto, participe en las decisiones que puedan afectarles. En fin, aquí sostenemos que infortunadamente estos propósitos quedan sólo en el discurso publicitario. Que lamentablemente esto está pasando con el famoso proyecto BPS, sobre todo en dos aspectos, no se consultó con la población que ya residía en la zona colindante, tal como nos lo hicieron saber las personas entrevistadas y que el número prometido de viviendas asequibles descendió y las construidas están fuera del polígono, si bien están cercanas consideramos que lo proyectado no se cumplió y que hasta ahora acentúa la desigualdad, tal como se está registrando con un incremento de vivienda nueva de mayor calidad que la que había antes en la zona que queda entre la Embajada de los Estados Unidos de América y Vauxhall.

Otro aspecto muy relevante y seguramente para el conocedor de las dinámicas del mercado inmobiliario la regeneración urbana de Battersea Power Station, ha traído impactos en los valores del suelo y en el crecimiento de más desarrollos inmobiliarios en el entorno. Desde el momento en que se dio a conocer el proyecto, empezó a impactar en la parte este del polígono de intervención, presentándose un buen ejemplo de cómo se difunden en el espacio o territorio las innovaciones o en este caso los desarrollos inmobiliarios de lujo así surgen Riverlight Quay, diseñado por el famoso arquitecto Richard Rogers (+); Embassy Garden cuyo arquitecto fue Sir Terry Farrell, este desarrollo cuenta con la famosa Sky Pool, ambos en la segunda década del siglo XXI. En paralelo se construye la Embajada de EUA. Ya para 2023, estaban en construcción desarrollos como los de Mac Laren Construction, Park Hyatt London RiverThames Residences<sup>28</sup>, donde se ha premiado la altura de los edificios, seguramente por el valor mayor del suelo. Todos estos en la parte oriental de la zona. Hacia el oriente se está construyendo Battersea Exchange (apartamento de dos recamaras en el piso 16 por 950 mil libras esterlinas), casi enfrente del BPS, de igual manera premiando la altura.

## Conclusión

Los proyectos urbanos a partir de la regeneración urbana de espacios que antaño fueron industriales, hasta cierto punto, son comunes alrededor del mundo, extensas superficies de las áreas centrales de las ciudades han sido regeneradas a través de ellos. Esa es una de las virtudes de dichos proyectos, es decir, rehabilitar áreas industriales en decadencia por ser altamente rentables, entre otras cosas por su localización. Pero, a la vez se identifican procesos que se desencadenan con el establecimiento de dichos proyectos, no tan deseables para la comunidad que los rodea e incluso para la ciudad en su conjunto.

De manera particular, nos interesa hacer énfasis que la renovación o regeneración urbana de la zona industrial conocida como Nine Elms y ahora mejor conocida como Battersea Power Station que, por cierto, tiene aspectos positivos, sobre todo los arquitectónicos, los espacios públicos, andadores y espacios verdes. El proyecto conserva un carácter histórico-cultural de la central termoeléctrica manteniendo en el imaginario el poderío industrial de Inglaterra, al mismo tiempo que reutiliza la planta termoeléctrica para nuevos usos del suelo, aprovechando este icono patrimonial en donde actualmente se refleja el carácter de Londres: cosmopolita, apostando a una interculturalidad, a accesibilidad para todos para disfrutar los espacios abiertos y las caminatas o correr a lo largo de los senderos peatonales en las márgenes del río Támesis. De manera crítica Vijay (2018: 613) agrega:

Post-Thatcher, London has come full circle as a prime generator of global inequality; the aesthetics of regeneration—of a building or a country, in Cameron’s convenient elision—correspond to and help reproduce this function. BPS continues a long-standing trend that seeks to make Thames and Thames gateway a focal point for regeneration, one that uses neutral terms such as “sustainability” and “community,” but which in fact “constitute...nothing more than state-led, private-developer-built, gentrification” (Davidson and Lees 1172-1174).<sup>7A</sup> A disused coal plant is not just an industrial ruin but also stands for the ruination of industrialization, a metaphor that allows development to present itself as “transforming what was essentially an urban backwater into a central component of the capital’s social and cultural landscape” (BPSDC The Placebook, p. 171-172).

En asociación a lo antes mencionado por Vijay coincidimos hay palabras que se usan en la actualidad como sostenibilidad, comunidad, equidad, asequible, que pueden tener el sentido que el discurso les quiera dar, como lo anotamos en el apartado teórico, se trata de palabras que se usan desde instituciones

---

<sup>28</sup> Cambiando totalmente el discurso de venta: “Nestled along the serene banks of the Thames, Park Hyatt London River Thames stands as a beacon of refined elegance for the astute traveller seeking an immersive London journey. With interiors graced by the iconic craftsmanship of Charlie Whinney, our sanctuary promises an ambiance that echoes the comfort of home yet exudes a sophistication uniquely its own. Majestic river vistas offer a backdrop of unparalleled beauty, positioning our esteemed guests at the very heart of London’s vibrant pulse. Moments away lie the storied treasures of the city - Big Ben, Buckingham Palace, Tate Britain, Battersea Park, Sloane Square, and Kings Road - each inviting exploration and discovery”. En Luxury midtown riverside hotel near Buckingham Palace and Big Ben | Park Hyatt London River Thames, recuperado el 5 de febrero de 2024.

internacionales como la ONU, pasando por gobiernos nacionales hasta los locales, en la mayoría de los casos, por no decir en todos, solamente se enuncian como buenos propósitos, lamentablemente no se concretizan.

Lo relevante del caso es que los procesos de renovación urbana están impregnados de dichos enunciados. En los discursos de los desarrolladores inmobiliarios, así como de políticos encargados de la buena marcha de cualquier ciudad, de los técnicos que participan en el gobierno o en la empresa privada se organizan alrededor de ellos. Lo Nueva Agenda urbana, también los utiliza y en realidad son expresiones que se dicen sin mayor reflexión. De hecho, no hay ciudad sostenible, puede haber un edificio, un desarrollo inmobiliario o una renovación urbana que contenga principios de sostenibilidad, sin embargo, al final del día, solo es parte del discurso publicitario, ya que vierten las aguas servidas y los residuos sólidos hacia el exterior, contaminando en mayor o menor medida al planeta. O bien, el agua les llega del exterior, en ocasiones extrayendo agua desde lugares lejanos a la ciudad. ¿Entonces dónde está la llamada sostenibilidad, asequibilidad e igualdad?

Por otra parte, dónde queda la comunidad local, no siempre se le consulta de la conveniencia o no de una determinada intervención urbana, o del uso de espacio público. A la vez se dificulta que esos espacios sean asequibles para todos los ciudadanos de una urbe; ya sea por falta de recursos, por costos en el transporte o por cualquier otra restricción.

Respecto a la vivienda asequible, por más políticas novedosas de acceso a una vivienda digna, sólo tienen acceso aquellos que son sujetos de crédito, los demás: pobres, mujeres solas, inmigrantes pobres quedan fuera del mercado. Por tanto, la vivienda asequible para población con menos recursos se construye en aquellos lugares donde las rentas del suelo no son altas y, de todas maneras, los más pobres no tienen oportunidad de acceder a ellas, simplemente porque no son sujetos a crédito.

En cuanto al entretrejimiento conceptual de los Objetivos de Sostenibilidad de la NAU y los procesos de renovación urbana, apreciamos que los objetivos de sostenibilidad difícilmente se alcanzarán por más desarrollada que sea una ciudad. El capitalismo y de manera particular el neoliberalismo ha incrementado las desigualdades sociales y los gobiernos de las ciudades poco hace para aminorar esas desigualdades, más bien con políticas públicas como el regreso a la ciudad interna, lo que hace es desplazar a los pobres a las periferias.

Con lo anterior, concluimos que si bien los procesos de renovación urbana cuentan con un discurso donde publicitan la sostenibilidad, la equidad y lo asequible, en algunos casos se logra la sostenibilidad a nivel micro local, pero la equidad y la asequibilidad, sólo quedan incluidos en las metas del Objetivo 11 de Sostenibilidad de la Nueva Agenda Urbana, a manera de zanahoria que persiguen los conejos. Recientemente en un congreso organizado por el Programa Universitario de Estudios de la Ciudad (UNAM) el 24 de octubre en el encabezado de alguna publicación de ese programa, dice “Muestran indicadores que ciudades no están listas para un futuro sostenible” aquí una reflexión: son las ciudades las que no están listas para ese futuro sostenible, o más bien nunca, ni los organismos internacionales ni los gobiernos en todos los niveles, ni las universidades han estudiado seriamente las condiciones sociales y económicas de las poblaciones urbanas. Solamente se han conformado con colocar la zanahoria, para que todos y todas creyéramos en lo sostenible, equidad y asequibilidad.

Por el contrario, lo que exacerban los procesos de renovación urbana son: 1) las desigualdades sociales, 2) la expansión de nuevas urbanizaciones que se van añadiendo en el territorio, con un sustancial 3) aumento del valor del suelo.

Para el caso de BPS, no todo se ha cumplido. En primer lugar, existen inquietudes sobre el acceso a la vivienda, es notorio que el desarrollo prioriza la vivienda de lujo sobre la asequible. Esta situación se hace patente en la cantidad de vivienda asequible construida en relación con lo proyectado en un primer

momento, solo el 38% se ha construido. Indudablemente la diferencia en precio es abismal entre la vivienda de precio más alto con respecto a la asequible más cara, 20 veces más es la diferencia. La disparidad entre una y otra, probablemente es la razón de que no se haya construido la cantidad de vivienda asequible, dado que esta última no es tan rentable. Recordamos que esta vivienda se está construyendo fuera del polígono de renovación urbana BPS.

Por otra parte, hay preocupaciones sobre el impacto del desarrollo en la comunidad circundante. Es decir, si el negocio inmobiliario resulta altamente rentable, como ya lo podemos identificar, éste impactará a las urbanizaciones cercanas, sobre todo las ubicadas al sur del desarrollo de BPS. Se han expuesto argumentaciones de carácter prospectivo, en cuanto a que el desarrollo contribuirá a la gentrificación del entorno y con ello, el desplazamiento de los residentes existentes en el contexto espacial que lo rodea, así como a la erosión del carácter cultural e histórico del área. Otra preocupación es la falta de participación comunitaria en el proceso de planificación, sobre el impacto potencial en el medio ambiente del desarrollo y el potencial para incrementar las desigualdades sociales.

## Referencias

Almao, Diego (2022) Ciudades del futuro: Las ciudades inteligentes en las que viviremos en el año 2050, Cinconoticias, sección Ciencia y Tecnología, en Ciudades del Futuro. Así serán las Ciudades Inteligentes de 2050 (cinconoticias.com). Recuperado 23 de diciembre 2023.

Beauregard, Robert (2018) *Cities in the Urban Age*, The University of Chicago Press, ISBN-13: 978-0-226-53538-8

Benito del Pozo, Paz (2002) Patrimonio industrial y cultura del territorio. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, ISSN 0212-9426, ISSN-e 2605-3322, N.º. 34, 2002, págs. 213-228 págs. 213-227(en 437-Texto del artículo-428-1-10-20160229 (3).pdf. Recuperado 2 de marzo de 2023.)

Cizler, Jasna, (2012) Urban Regeneration Effects on Industrial Heritage and Local Community – Case Study: Leeds, UK. *Sociology and space - Sociologija i prostor*, Vol.50 No.2 (193), 2012, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2331397>. Recuperado 2 de marzo 2023.

Domínguez, González, Diego, (2022) METALOCUS, en Apertura de Battersea Power Station por Wilkinson Eyre | Sobre Arquitectura y más | Desde 1998 (metalocus.es). Recuperado el 28 de febrero de 2023.

Filatova, Tatiana, Parker, Dawn and van der Veen, Anne (2009). 'Agent-Based Urban Land Markets: Agent's Pricing Behavior, Land Prices and Urban Land Use Change'. *Journal of Artificial Societies and Social Simulation* 12(1)3, ISSN = {1460-7425}, <<https://www.jasss.org/12/1/3.html>>. Consultado 3 de octubre 2024.

Galena Mercedes, (2017), Transformación urbana sostenible: Bilbao, New York, Suzhou y Medellín, en Arquitectura y Empresa. Transformación urbana sostenible: Bilbao, New York, Suzhou y Medellín. *Arquitectura* (arquitecturayempresa.es), recuperado el 2 de marzo de 2023.

Gudynas, Eduardo, (2011), Desarrollo y sustentabilidad ambiental: diversidad de posturas, tensiones persistentes, En: *La Tierra no es muda: diálogos entre el desarrollo sostenible y el postdesarrollo*. Alberto Matarán Ruíz y Fernando López Castellano (editores). Universidad de Granada, Granada, 2011. Pp. 69-96.

Koefoed, E. (2009). Battersea Power Station—a disturbing post-industrial landscape. [spectacle.co.uk](http://spectacle.co.uk)

Nueva Agenda Urbana (2020), Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat, HS Number: HS/035/20E ISBN Number:(Volume) 978-92-1-132869-1. En Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf (publicacionesonuhabitat.org), recuperado 2 de febrero 2024.

Gudynas, Eduardo (2011) Desarrollo y sustentabilidad ambiental: diversidad de posturas, tensiones persistentes, pp. 69-96, En: *La Tierra no es muda: diálogos entre el desarrollo sostenible y el postdesarrollo*. Alberto Matarán Ruíz y Fernando López Castellano (editores). Universidad de Granada, Granada.

Portilla, Daniel (2010) Battersea Power Station Masterplan / Rafael Viñoly Architects, En Battersea Power Station Masterplan / Rafael Viñoly Architects | ArchDaily México. Recuperado 11 de marzo de 2023.

Rodrigues, Arlete Moysés, (2012) La hegemonía del pensamiento neoliberal y el desarrollo sustentable, Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, :1-11.

Valverde, Carmen y Diego Lira (2023) Megaproyectos de renovación urbana ¿una posibilidad para gestionar el patrimonio construido? Dos casos en estudio: Mitikah y BPS. *TOPOFILIA Arquitectura • Urbanismo • Territorios* año XVII, No. 26, abril –septiembre 2023, pp. 143-157.

Vijay, A. (2018). Dissipating the Political: Battersea Power Station and the Temporal Aesthetics of Development. *Open Cultural Studies*, 2(1), 611-625. En <https://doi.org/10.1515/culture-2018-0056>. Recuperado el 10 de enero 2023



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier uso permitido por la licencia.