

IV PROJETAR 2009  
PROJETO COMO INVESTIGAÇÃO  
ENSINO, PESQUISA E PRÁTICA  
FAU UPM São Paulo BRASIL  
outubro 2009

**EIXO 2: INTERVENÇÃO**

**EXPLORAÇÃO PROYECTUAL EM VAZIOS URBANOS QUE  
IMPULSIONAM A RENOVACÃO DA CIDADE**  
Pautas de desenho emergentes do caso La Plata

THE PROJECT RESEARCH IN VACANT LOTS IMPELLING THE RENEWAL OF THE CITY.  
Guidelines of design on La Plata

EXPLORACIÓN PROYECTUAL EN VACÍOS URBANOS QUE IMPULSAN LA RENOVACIÓN DE  
LA CIUDAD. Pautas de diseño emergentes del caso La Plata

PONCE, NORA  
SESSA, EMILIO TOMAS  
TULER, SUSANA  
RUIZ, PABLO  
ITURRIA, VANINA

nponce\_arq@yahoo.com  
emiliosessa@hotmail.com  
susanatuler@speedy.com.ar  
alexandrohose@hotmail.com  
vaninaiturria\_arq@yahoo.com.ar

Docentes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional de La Plata – Argentina

## RESUMO

O presente trabalho constitui um conjunto de resultados de investigações projectuais, realizadas e em desenvolvimento. Propostas que se baseiam na importância da “intervenção por partes” como estratégia para impulsionar a renovação urbana, neste caso propostas em áreas vagas do ferrocarril, de alto valor cultural-patrimonial, da cidade de La Plata.

Esses “vazios urbanos” - terrenos baldios de uso obsoleto, áreas degradadas ou abandonadas – são prédios sensíveis que poderiam desempenhar um papel urbano determinante na construção das cidades, oferecendo variadas oportunidades de solo e também, diversas possibilidades e alternativas de projecto. Assim, a exploração projectual nesses lugares permite reflectir sobre o par vazio|cidade, nos perguntando a respeito do papel do prédio no contexto urbano, as potencialidades de transformação e as diferentes demandas que condicionam a intervenção.

A investigação baseia-se na relação conceptual e prática entre “projecto urbano” e “vazio urbano”, temas que interpretam possibilidades dinâmicas, cambiantes ou mobilizadoras da cidade, explorando o passado, a problemática actual e o futuro possível. Considera-se que a prefiguración do destino urbano de um lugar não é um resultado lineal, reflecto de fenómenos, senão a produção sustentada por acções e operações de configuración capazes de reformular e redefinir um lugar.

A problemática aborda-se situando a investigação na interfase entre escala urbana e a arquitectónica, incluindo ofertas de espaço público, dado que ao articular-se com o meio construído, os vazios urbanos constituem uma oportunidade para gerar enclaves a escala local, urbana e regional. A experimentación projectual supõe a geração de formas de ocupação do solo, prefigurando temas urbano-ambientais gerais, mas propostas desde as particularidades de cada lugar. Portanto, a exploração conduza a obter pautas de desenho, entendidas como caminhos, premissas ou consignas que se utilizam no projecto urbano no “vazio”.

Palabras-chave: ambiente, forma, vazios urbanos (INTERVENÇÃO)

## ABSTRACT

This work constitutes a set of results of research design already made and in development. Several proposals suppose fragmentary modifications, impelling the renewal city. In this case it is developed on vacant areas of the railroad, of high cultural and patrimonial value, of La Plata, Argentina.

There are discarded degraded vacant lots that may play an important urban role in the construction of cities, since the land offers opportunities and also, possibilities and project alternatives. This way, the research in these vacant lots allows to think about the vacant lot|city, considering the role of the lot in the urban context, the transformation potentials and the different demands that condition the intervention.

The research is found on the conceptual and practical relation between "urban project" and "vacant lot". Both on template dynamic, changing and moving possibilities of the city, that include past, present and future. The urban destiny prefiguración of the place is not a linear result, as an image of phenomena, but a production sustained by configurative actions and operations can re-formulate and re-define a place.

The proposals lies in the interface between the urban and the architectural scale, including offers of open space that integrates to the constructed environment, bringing the importance of the vacant lot as a opportunity project to local, urban and regional scale. The project research supposes the generation of forms of uses in the land, contemplating urban - environmental subject-matter from specific unsolved problems o every place. Likewise, the research allows to obtain guidelines of design, understood as ways, premises or slogans that are in use in the urban project in the "vacant lots".

Keywords: environment - forms - vacant lots

## RESUMEN

El presente trabajo constituye un conjunto de resultados de investigaciones proyectuales, realizadas y en desarrollo. Propuestas que se basan en la importancia de la "intervención por partes" como estrategia para impulsar la renovación urbana, en este caso planteadas en áreas vacantes del ferrocarril, de alto valor cultural-patrimonial, de la ciudad de La Plata.

Esos "vacíos urbanos" - terrenos baldíos de uso obsoleto, áreas degradadas o abandonadas – son predios sensibles que podrían desempeñar un papel urbano determinante en la construcción de la ciudad, ofreciendo variadas oportunidades de suelo y también, diversas posibilidades y alternativas de proyecto. Así, la exploración proyectual en esos sitios permite reflexionar sobre el par vacío|ciudad, preguntándonos acerca del rol del predio en el contexto urbano, las potencialidades de transformación y las distintas demandas que condicionan la intervención.

La investigación se basa en la relación conceptual y práctica entre "proyecto urbano" y "vacío urbano", temas que interpretan posibilidades dinámicas, cambiantes o movilizadoras de la ciudad, explorando el pasado, la problemática actual y el futuro posible. Se considera que la prefiguración del destino urbano de un lugar no es un resultado lineal, reflejo de fenómenos, sino la producción sostenida por acciones y operaciones de configuración capaces de reformular y redefinir un sitio.

Se aborda la problemática, situando la investigación en la interfase entre la escala urbana y la arquitectónica, incluyendo ofertas de espacio público, dado que al articularse con el entorno construido, los vacíos urbanos constituyen una oportunidad para generar enclaves a escala local, urbana y regional. La experimentación proyectual supone la generación de formas de ocupación del suelo, prefigurando temas urbano-ambientales generales, pero planteadas desde las particularidades de cada sitio. Por consiguiente, la exploración conduce a obtener pautas de diseño, entendidas como caminos, premisas o consignas que se utilizan en el proyecto urbano en el "vacío".

Palabras clave: ambiente, forma, vacíos urbanos

## El valor de los vacíos urbanos como áreas de oportunidad

Los procesos de crecimiento y transformación de la ciudad dan por resultado un escenario urbano en permanente cambio, un objeto a la vez construido y por construir. Como huellas de estos cambios, se conforman en el tejido urbano lo que denominamos "vacíos urbanos" [Imagen 01], espacios intersticiales de diferente naturaleza. La noción de "intersticio" supone una interrupción, un intervalo o pausa del continuo urbano, que se observa críticamente, en estado de degradación, abandono, subutilización o desintegración. Lugares urbanos denominados con la expresión francesa "terrain vague" (Ignasi Solá-Morales, 2002), piezas congeladas, fragmentos urbanos, a veces bordes o espaldas, espacios vacíos de actividad, que evocan usos o acontecimientos que han sucedido en el pasado, pero hoy reflejan el vacío y el abandono, generando barreras arquitectónicas que afectan el espacio urbano, a la integración y movimientos. Dando por resultado un espacio degradado, tomando la forma de periferias interiores que permanecen detenidas, congeladas y conflictivas.



Imagen 01 ESTACION TOLOSA. Área de patrimonio para la ciudad como importante terreno subutilizado, pero también como arquitectura patrimonial y simbólica al contener edificios típicos de actividad de ferrocarril. Fotografía de autor.

Si bien existen en la ciudad, predios vacantes de diferente naturaleza, se considera "vacío urbano" a aquellos que se han conformado reconociendo algunas condiciones que se definen a continuación:

- vacíos inmersos en áreas consolidadas; predios ubicados dentro del tejido urbano, con límites o bordes que se pueden precisar con calles, avenidas, frentes urbanos o costeros. No se corresponden con áreas periféricas o suburbanas de la ciudad, más bien se conforman como periferias interiores. Son espacios vacantes que toman carácter conflictivo dada su presencia en el tejido consolidado.

- vacíos para uso público; espacios que se caracterizan por contemplar la posibilidad de un dominio mayormente público, a veces debido a que las actividades que se daban en su origen estaban referidas a puertos, ferrocarriles, etc. de propiedad estatal. Otras veces, por tratarse de industrias que habían propiciado el desarrollo de esos sectores de la ciudad. Se genera en consecuencia - aún desde la desafectación de esos usos - apropiación de los predios por parte de la comunidad, una pertenencia significativa que condiciona las futuras intervenciones para un uso predominantemente público.

- vacíos de gran dimensión; al distinguirse de cualquier espacio vacante de la ciudad, por tratarse de grandes extensiones de suelo - o al menos de significativa dimensión - en proporción con el entorno urbano construido. Haciendo una lectura global de la ciudad, esta característica acentúa su sentido crítico al constituirse como lugares desaprovechados, improductivos, inutilizados, de dimensiones considerables en la dinámica de desarrollo urbano.

- vacíos de actividad; ha quedado vacante luego de significativos cambios económico-productivos de la ciudad, generando subutilización o desafección de las actividades que le dieron origen. Se presenta hoy, como espacio olvidado desde el punto de vista funcional y productivo pero mantiene, aún en el abandono y la degradación, significado y memoria del pasado.

- vacíos con expectativa; al mantener una promesa y potencialidad para su aprovechamiento que conduce a entender a estos espacios como áreas de oportunidad. El vacío contiene la libertad para convertirse en "lo otro", lo alternativo, lo utópico, lo porvenir (Ignasi Solá-Morales, 1996).

## El proyecto urbano, exploraciones y prefiguraciones

En general se ha colocado a la ciudad en términos de principios generales y a la arquitectura en relación a los edificios. Esto explica la separación significativa que muchas veces se observa entre el urbanismo y la arquitectura. Si tenemos en cuenta que la transformación progresiva de la ciudad se hace posible, entre otras cosas, con la utilización de las oportunidades de suelo vacante, se pone en evidencia la necesidad de implementar una escala de intervención que es intermedia entre el plan y el proyecto. Se habilita así, el concepto del "proyecto urbano" como campo de trabajo - según expresa Sola Morales (1987)-, un momento proyectual más adecuado a la incorporación cultural de temas y aspectos nuevos, complejidad y superposición.

De este modo se reconocen los temas de la ciudad como temas de diseño que atienden a la complejidad urbana como proyecto en sí mismo, mediante intervenciones que no son accesibles desde la dimensión de plan sino desde la de proyecto urbano. En este contexto, las intervenciones de esta escala intermedia, utilizan elementos de la arquitectura para dar forma al sitio, dando importancia a la prefiguración como herramienta que permite visualizar las transformaciones posibles y sus impactos [Imagen 02 y 03] Presupone una confianza vinculada a proyectar con la complejidad de la intervención arquitectónica, antes que con la simplificación abstracta que implica la estructura urbana.



Imagen 02 ESTACION TOLOSA. Exploración en vacío urbano proponiendo diversos usos públicos y privados. Laboratorio Internacional de Proyecto- 2008. Elaboración de Autor.

Si bien cada sitio requiere consideraciones específicas, existen líneas comunes para lograr un equilibrio urbano-ambiental que pueden sintetizarse en la capacidad del proyecto urbano para:

- Potenciar usos mixtos de modo de reducir el consumo de energía de transporte y fomentar los recorridos peatonales.
- Considerar la conectividad urbana y local (red viaria y de transporte).
- Incluir espacios libres urbanos, de uso público y semi-público, en sus distintas escalas (parque, plaza, patio).
- Evaluar las densidades de ocupación, considerando como posibilidad de actuación la relación entre arquitectura y urbanismo.
- Adecuar la morfología a la densidad de ocupación y al diseño de la trama, teniendo en cuenta la relación frente/fondo y las superficies mínimas y máximas aconsejables, así como el porcentaje de edificación y ocupación del suelo compatibles con el caso.
- Crear tipologías de viviendas flexibles que permitan la adaptabilidad a las diferentes necesidades de los usuarios, considerando la vivienda colectiva como oportunidad para el desarrollo de vínculos sociales.

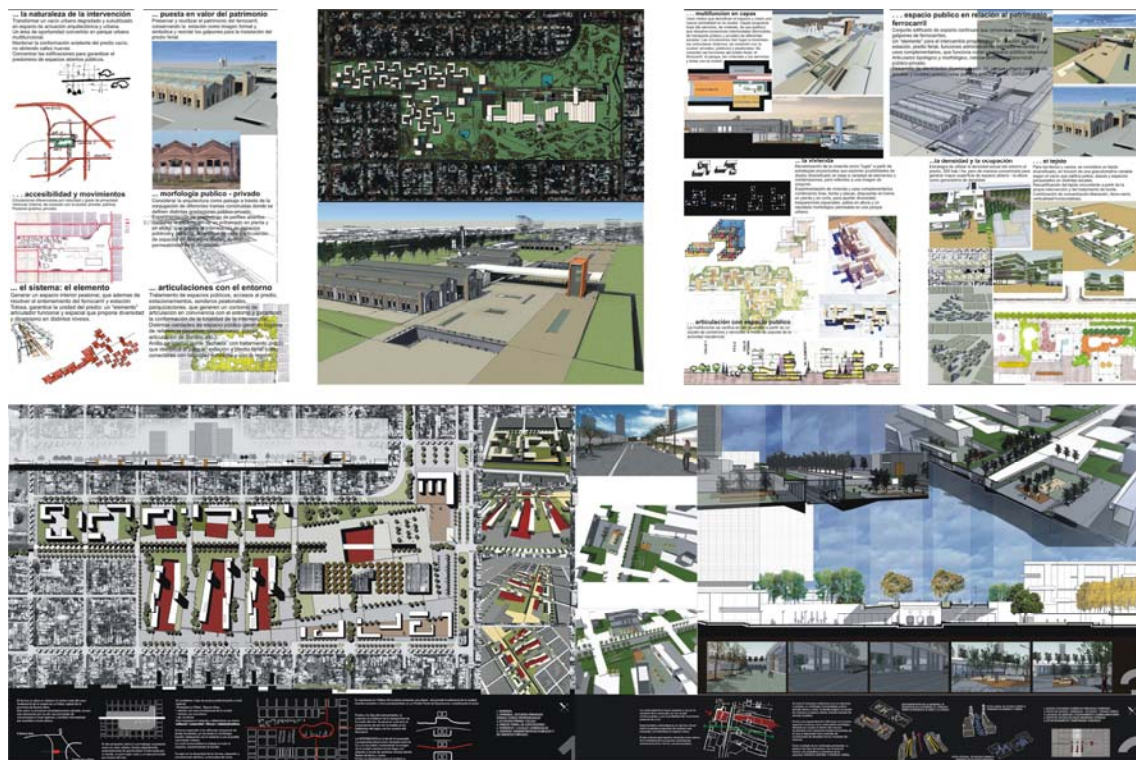


Imagen03 ESTACION TOLOSA. Exploración en vacío urbano proponiendo diversos usos públicos y privados. Laboratorio Internacional de Proyecto- 2008. Elaboración de Autor.



El proyecto urbano debe tener en cuenta la vida cotidiana en su dimensión barrial, como ámbito más próximo de la vida urbana. A partir de la incorporación de espacio público, variedad de usos y una oferta variada de vivienda y equipamiento que promuevan la interacción social. En ese sentido, la multifuncionalidad del proyecto, al compatibilizar los distintos aspectos del habitar (residencia, trabajo, ocio, servicios), constituye un planteo acorde a la utilización racional de los recursos urbanos (Barton, 2006). De ese modo, el habitar sustentable se presenta como una metodología de diseño que tiende a maximizar la calidad de vida y se vincula con:

- sitios (proximidad entre residencia, trabajo, servicios, ocio y círculo social).
- formas (en concordancia con el clima y los recursos disponibles).
- materiales (energía involucrada en su materialización y mantenimiento).

### **Importancia del proyecto arquitectónico en la renovación urbana**

El crecimiento de nuestras ciudades en los últimos cuarenta o cincuenta años se ha manifestado según dos grandes tendencias. La de utilización de grandes territorios periféricos con el fin de implantar nuevas áreas productivas y sus infraestructuras, presentando crecimientos por extensión en áreas de borde. Y en paralelo, se han generado periferias interiores, dejando de lado territorios cuyas funciones resultaban obsoletas. Así la ciudad renueva zonas al interior del tejido consolidado, reemplazando usos, recuperando áreas, creando lugares. Desde el punto de vista de un urbanismo sostenible, la búsqueda principal debería concentrarse en la revitalización y renovación de las áreas ya consolidadas de las ciudades, las cuales ya están provistas de los servicios necesarios, y se encuentran en estado de subutilización o abandono.

La dinámica de la forma urbana, con transformaciones que acompañan las renovaciones de desarrollo urbano y cambios económicos y tecnológicos, hace que la ciudad se nos presente como objeto en permanente modificación. Los cambios tecnológicos y el avance experimentado por los medios de transporte han propiciado procesos de urbanización, desurbanización y reurbanización, en el marco de transformaciones económicas y desplazamientos poblacionales.

Actualmente, las demandas de suelo, vivienda, espacio público y servicios se incrementan y la ciudad intenta revertir su caos urbano. Se asiste a una explosión de la ciudad sobre la región, a la vez que se desactivan "interiores" urbanos, muchas veces provistos de arquitectura con valor patrimonial. Un fenómeno donde población, actividades económicas y vivienda se expanden y fluyen desde sitios que conservan atributos históricos de gran significatividad para el habitante.

Si sumamos la demanda de un desarrollo sustentable, en términos urbanísticos, se plantea entonces la necesidad de otorgar a aquellas áreas

que perdieron su funcionalidad original, una calidad de vida acorde a las exigencias actuales, administrando la ciudad existente y proyectando sobre los intersticios. En este escenario, la escala local constituye una estrategia adecuada para promover el desarrollo de la ciudad en base a las características urbano-ambientales identitarias de los sitios. Estas consideraciones excluyen la posibilidad de aplicación de "modelos", ya que la ciudad está lejos de poder ser un elemento trasladable y repetible. Por el contrario, la renovación de segmentos urbanos mediante la refuncionalización del patrimonio construido y la creación de arquitectura con capacidad de auto-sustento, abren espacios de reflexión y experimentación.

Se observa entonces la gran importancia que adquiere el proyecto arquitectónico en los procesos de transformación de la ciudad. Proyectos que, conforman una oferta de posibilidades por fragmentos, de intervenciones por partes, aportando nuevos espacios a la ciudad, nuevas mejoras que atiende a nuevas demandas. Incluyen además la capacidad para prefigurar posibles cambios, usos diversos, espacios diferentes e impactos. Así la exploración proyectual se convierte en una herramienta útil a la previsualización de intervenciones y en consecuencia a la toma de decisiones [imagen04].

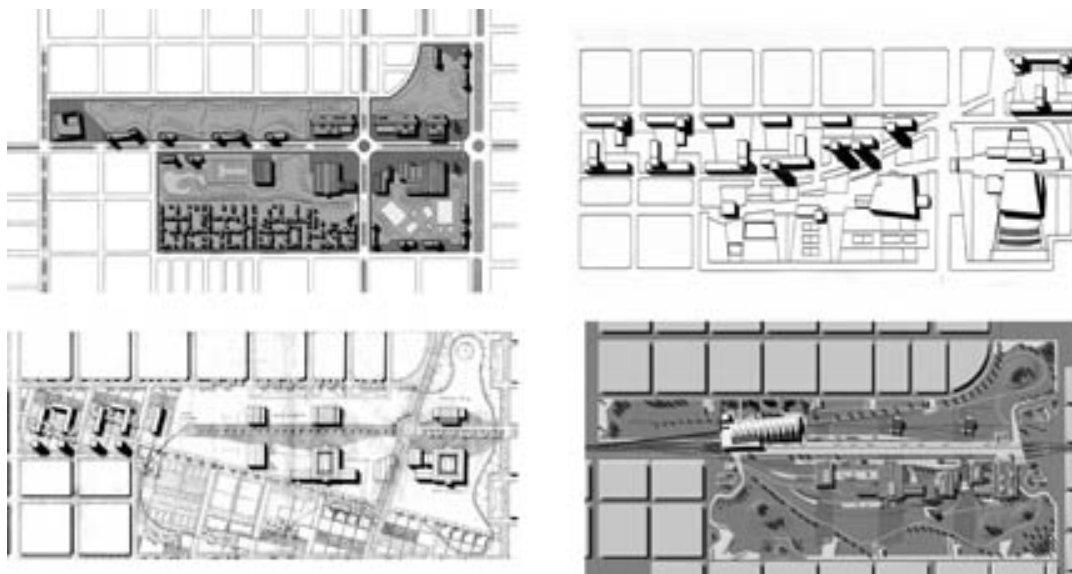


Imagen04 ESTACION TOLOSA. Distintas exploraciones según trazados de calles y avenidas. Taller de Arquitectura 2004. Elaboración de Autor.

Desde este enfoque, la relación vacío urbano-ciudad, implica preguntarse el rol de ese predio en el contexto, describiendo las características del sector en el proceso de crecimiento, las razones del origen del espacio vacante, planteando las potencialidades de transformación y las distintas demandas que condicionan la intervención. El impacto en la ciudad está vinculado y

condicionado por las modificaciones producidas por el propio proyecto urbano, estableciendo la "escala" a la que refiere la intervención. Según sea barrial, urbana o regional.

En la exploración realizada para E2-Groupe en el año 2002, en los cuatro vacíos de La Plata [Imagen 05], se consideran cuatro polos de atracción que descentralizan la ciudad, pudiendo entender implicancias en las tres escalas. Los proyectos para cada vacío urbano afectan al sector inmediato pero también contribuyen a la renovación urbana y regional.

Varios son los aspectos considerados en intervenciones en vacíos urbanos, según las particularidades del contexto urbano en el que se insertan. La forma urbana propuesta incluye condicionantes de accesibilidad y movimientos, evaluando los existentes y propuestos. Además el trazado, analizando las calles o avenidas, los bloques de manzana del entorno del vacío y la interrupción de la trama generada por el espacio intersticial, contrastando forma y dimensiones. Supone explorar variantes según se preserve el trazado existente, manteniendo la forma del vacío como forma única e identificable en la trama de la ciudad; o se continúen calles necesarias según exigencias de movimientos. Y completando la forma urbana propuesta en el vacío, se incluyen las consideraciones del tejido, reflexionando acerca de cantidad de construcciones- cantidad de áreas vacantes, lleno-vacío. En estos espacios predomina el vacío, con lo cual evaluar alternativas acerca del tejido, supone establecer diversos grados de ocupación y completamiento construido.

Por otra parte, es necesario incluir al concepto de renovación urbana, la idea de urbanismo sostenible, de sustentabilidad, que supone un desarrollo que satisface necesidades del presente, sin comprometer la capacidad para que futuras generaciones puedan satisfacer sus propias necesidades. Por extensión, se aplica a la explotación de un recurso por debajo del límite de renovabilidad del mismo. De ese modo, un recurso sustentable es renovable y con un uso adecuado nunca se agota. La sustentabilidad se afirma sobre principios sociales, económicos y ambientales. Es superadora de la idea de desarrollo como crecimiento desmedido, e implica no sólo la utilización de los recursos de manera sostenible, con una planificación a largo plazo, sino también la implementación de prácticas urbanas "saludables". Incluye el confort asociado a la reducción del consumo de energías y servicios; propicia la plusvalía del territorio mediante la optimización de los desplazamientos urbanos, así como la creación de espacios sensibles a las necesidades sociales y viables económicamente. Por ese motivo, el proyecto arquitectónico en los vacíos urbanos constituye una oportunidad para abordar la problemática de la sustentabilidad ambiental y la renovación urbana, a partir de la revitalización de áreas ya consolidadas de la ciudad, provistas de servicios pero en estado de subutilización o abandono, en un proceso dinámico de intervención por partes.

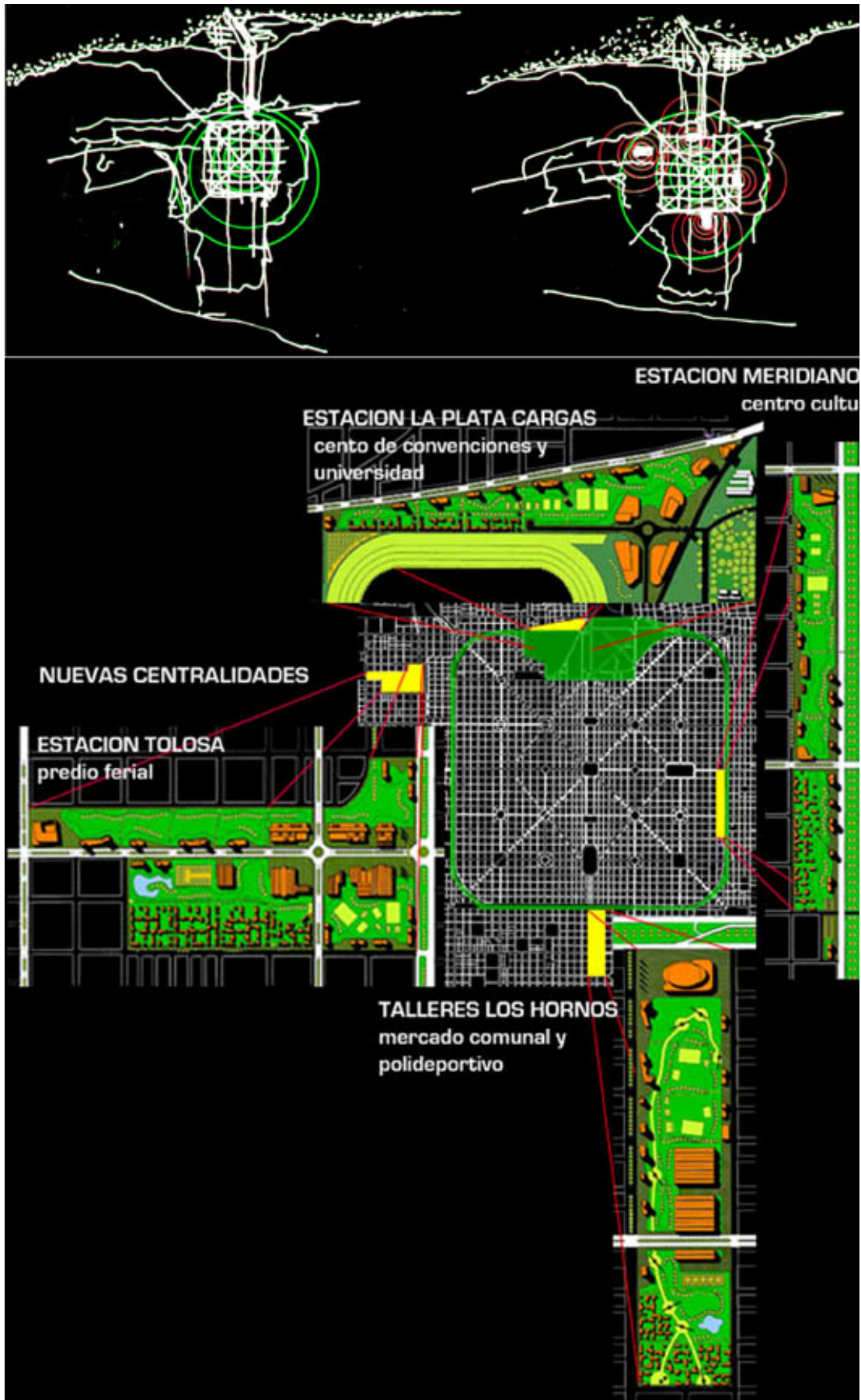


Imagen 05 EXPLORACIÓN DE MODELOS EN LOS CUATRO VACÍOS DE FFCC. Elaboración de Autor. Presentación a E2-Group 2001.

## De la ciudad fundacional a la generación de vacíos en La Plata - Argentina

Si consideramos el proceso de crecimiento de la ciudad de La Plata, se describe un proceso que conduce entre otros temas, la generación de vacíos urbanos, elegidos para la exploración de modelos.

La Plata - ubicada a 60 km. de la Ciudad de Buenos Aires - se funda en 1892 como asentamiento del gobierno y la administración de la Provincia de Buenos Aires. Su Casco Urbano Fundacional [Imagen 06]. Respondía a un modelo higienista, producto de laboratorio basado en los principios de la armonía clásica, a partir de un trazado geométrico regular de amanzanamientos, ritmo de calles avenidas y diagonales, plazas y parques, en torno a la macroestructura de un eje monumental en el que se asientan los principales edificios institucionales, y contorneado en gran parte, por una amplia Avenida de Circunvalación.

Pasado el periodo fundacional, la ciudad queda enfrentada a su impulso de crecimiento, desarrollando una dinámica de transformaciones por completamiento, extensión y renovación. Además se manifiesta un proceso de cambio en aquellas funciones que originalmente habían sido alojadas en predios periféricos de la ciudad, para luego - producto del crecimiento y la extensión - quedan inmersas en el tejido consolidado, conformando *vacíos urbanos*. Esta situación provoca importantes trabas para el desarrollo urbano, sumado a la degradación emergente de subutilización o abandono de dichas funciones.

Tal es el caso del tendido de ferrocarril, actualmente en desuso, contornea el Casco Fundacional y vincula predios vacíos de actividad pero cargados de historia. Tierras en la periferia de la ciudad original, que en su origen alojaban actividades de ferrocarril, que hoy desafectadas, conforman un fenómeno urbano típico: el de terrenos enquistados en territorios urbanos consolidados.

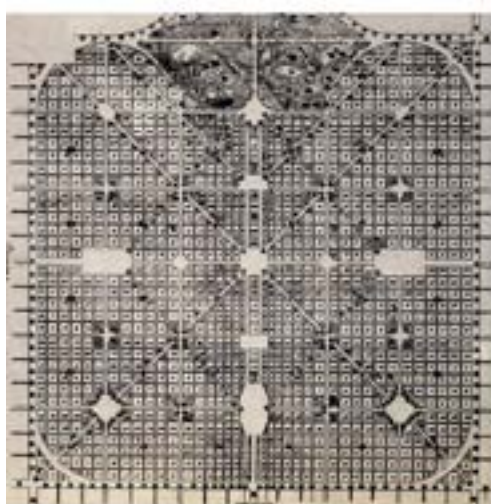


Imagen 06 Plano fundacional de la ciudad de La Plata, 1892. / Tendido de ferrocarril y ubicación de vacíos urbanos: Estación Tolosa, La Plata Cargas Meridiano V y Talleres Los Hornos. Cuatro predios vacíos seleccionados para la exploración de modelos.

La Plata en consecuencia, tiene la particularidad destacable de *cuatro predios vacíos de gran dimensión*, terrenos y arquitecturas de alto valor patrimonial y representativo, actualmente abandonadas que comprometen el contorno del Casco urbano y el entorno inmediato fundamentalmente residencial, generando situaciones de conflicto tanto a escala barrial como regional.

En síntesis, predios vacíos se presentan en la actualidad con una doble lectura:

- la de un área problema, producida por un terreno vacante por la pérdida de la funcionalidad histórica original, con un alto valor patrimonial en general degradada y subutilizada que ha sido una barrera para el crecimiento homogéneo de la ciudad transformándose en un área de potenciales conflictos;

- la de un espacio potencial que permita el asentamiento de actividades que sustenten hipótesis de formulación y reordenamiento de la conformación del territorio urbano.

Dichos vacíos de ferrocarril, en mayor o menor abandono o desactivación, presentan algunas características particulares que se describen a continuación.

***Meridiano V***, es de los cuatro, el único predio de ferrocarril ubicado en el borde interior del Casco Fundacional, con límites definidos por vías urbanas, con una proporción muy alargada paralela a la Avenida Circunvalación, lo cual genera una extensa barrera que condiciona negativamente el desarrollo del SE de La Plata. Sin embargo, y a pesar del abandono y subutilización del sector, el otro borde longitudinal del vacío, calle 71, presenta cualidades ambientales de valor particular tanto para el barrio como para la ciudad, que en la actualidad ha sido recuperado para el uso de confiterías, cafés etc. Asimismo contiene la ex Estación Provincial en desuso y galpones de ferrocarril de gran valor patrimonial.

***Talleres Los Hornos***, es el vacío urbano que en sentido longitudinal y dando un extremo a la Avenida Circunvalación, coincide con el Eje Monumental Cívico Institucional del Casco, el cual en su idea original planteaba el nexo entre el puerto y el interior de la Provincia. En su interior se alojan los galpones de los ex talleres de ferrocarril, las grúas, los edificios de oficinas, con una fuerte presencia de valor patrimonial pero fundamentalmente constituye la identidad para la comunidad de Los Hornos y para la ciudad en una escala regional, generando un par simétrico con el Paseo del Bosque. Su entorno presenta sitios de gran degradación y constituye una interrupción a la Avenida 137, de gran importancia en la organización urbana del sector.

**La Plata Cargas**, es atravesado aún hoy por el transporte de cargas del FFCC, hasta tanto se realicen las obras de canalización subterránea de vías y/o desvío del tren de cargas. Se trata del único vacío con límites imprecisos, de difícil visualización desde el entorno ya que es contiguo a las tierras del Hipódromo de La Plata e interrumpe la Avenida Circunvalación con características muy degradadas que condicionan el desarrollo urbano del sector. Se encuentra en un área privilegiada de la ciudad, el Paseo del Bosque, próximo al Campus de la Universidad local y de cercana accesibilidad desde la futura Ferroautomotor de Avenidas 1 y 44 y llegada de Autopista La Plata - Buenos Aires. Las instalaciones existentes no constituyen valor patrimonial alguno excepto algunos hitos como grúas, tanques, etc., el mayor valor es el predio en sí, dado su emplazamiento.

**Estación Tolosa**, tal vez de los cuatro es aquel que contiene una rica historia que queda reflejada en los edificios existentes, la estación, el puente, los galpones, la torre del tanque de agua, etc., constituyendo un sector de alto valor patrimonial. Por otra parte, si bien es el único que no tiene un emplazamiento contiguo a la Avenida Circunvalación que contornea el Casco, presenta una clara accesibilidad tanto desde la ciudad como a nivel regional desde la Autopista La Plata - Buenos Aires, o el mismo sistema de transporte de ferrocarril actualmente en uso pero que, a futuro, constituirá parte del proyecto de canalización de vías hasta su llegada al centro de La Plata, Estación Ferroautomotor, en Avenidas 1 y 44 [imagen01].

### **Exploración en el vacío urbano como impulso de la renovación de la ciudad**

Se sintetiza - de la exploración realizada en vacíos urbanos de la ciudad de La Plata (Laboratorio, 2007/9) - aquellos temas involucrados en el problema que contribuyen a un proceso con mayores posibilidades de sostenibilidad urbana. Los mismos representan concepto claves para orientar la proyectación arquitectónica cuando hablamos de renovación urbana.

### **Patrimonios preexistentes de gran oportunidad**

Se detecta en la ciudad la presencia de espacios libres que no sólo son áreas de patrimonio para la ciudad por ser terrenos vacantes en áreas consolidadas y entonces de gran desperdicio, sino también, arquitecturas patrimoniales al contener edificaciones de valor, que las propuestas deben considerar. Los vacíos urbanos presentan una identidad histórica original definida en la identificación y representación de ese espacio en la memoria de la ciudad y del barrio, a partir de las actividades originales del predio que, aún en el abandono, mantienen el valor de referencia.

En la exploración realizada en predios de ferrocarril, existe una fuerte presencia de "huellas materiales": grúa, puente, cabina de señalización, tanques, vías, galpones; que dan cuenta del cambio, lo caracterizan, representan su valor estético, simbólico, funcional y/o constructivo y permiten imaginar espacios. Desde esas huellas, se lee aquello que ha

permanecido en el tiempo aún degradado; aquello que ha cambiado a partir de la pérdida de funcionalidad histórica; y ensayar posibilidades de intervención en las “marcas”, restaurándolas y utilizándolas como datos de diseño. Desde este punto de vista se ha trabajado en las huellas del ferrocarril en los Talleres de Los Hornos y en Estación Tolosa [Imagen 10 y 07] para recrear espacios públicos nuevos redefiniendo preexistencias.



Imagen 07 ESTACION TOLOSA. Proyecto en los galpones de FFCC, recuperándolos para espacio público. Laboratorio Internacional de Proyecto- 2008. Elaboración de Autor.

### **Aprovechamiento de recursos desde la densidad y la intensificación de usos**

Ante la constante necesidad de crecimiento de la ciudad, y sobre todo al referirnos al crecimiento por consolidación en el interior de áreas construidas, por completamiento y renovación, se plantean necesidades permanentes de combinar la densificación y aprovechamiento del espacio con condiciones de calidad habitacional. Este aprovechamiento del espacio, de la tierra urbana, contribuye a una economía de recursos, de gran importancia en una búsqueda de sostenibilidad, incorporando la valoración del suelo, su rendimiento y aprovechamiento.



En la exploración realizada en el área de Tolosa se presenta una estrategia de utilizar la densidad actual del entorno del predio, 300 hab/ha, de manera concentrada para generar la mayor cantidad de parque urbano libre público. Se intenta consensuar la necesidad de construir espacio abierto público y la oportunidad de densificar y ofrecer múltiples usos [Imagen 08].



Imagen 08 Vacío Urbano Estación Tolosa. Experimentación proyectual de densidad concentrada para liberar espacio público. Laboratorio Internacional de Proyecto- 2008. Elaboración de Autor.

### **Multifuncionalidad urbana**

Si la esencia de la ciudad es la existencia de una actividad plural, la ciudad contemporánea, en la fragmentación y la polarización requiere polifuncionalidad y nuevas formas en las que coexistan funciones. En intervenciones en vacíos urbanos se articula la mezcla de usos del entorno consolidado, en general referida a usos residenciales y la multiplicidad funcional que se propone para el vacío, que responde a demandas urbanas y regionales. Se plantean variantes del tipo de uso, considerando la convivencia de funciones residenciales, comerciales, administrativas, etc, incluyendo alternativas de dominio público, privado y las variantes de articulaciones necesarias.

Se incorpora en esta multifuncionalidad, los nuevos modos de vida, producto de cambios en las modalidades y condiciones de trabajo, en el uso del tiempo libre, en la demanda de incorporación de la naturaleza a las ciudades. Todos temas en permanente proceso de cambio y reformulación

que deben ser incorporados al núcleo de problemas a resolver. En ese marco, las exploraciones en vacíos urbanos de La Plata, contemplan a la ciudad desde una dimensión operativa - como una entidad en transición - generadora de ofertas y opciones para la residencia, la infraestructura y el intercambio, con raíces históricas y potencialidades para el cambio, ajustados a los nuevos modos de vida [imagen09]

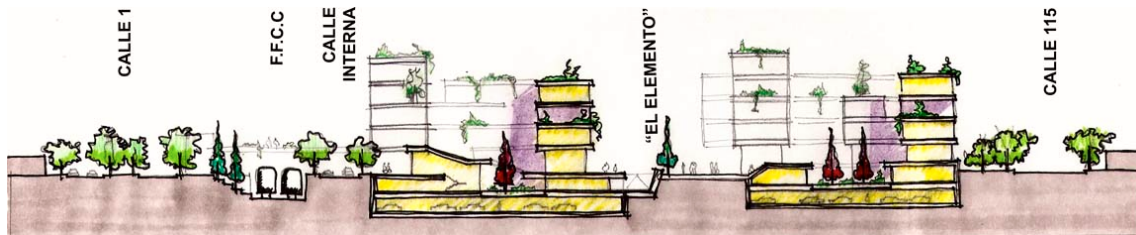


Imagen 09 PROYECTO URBANO EN TOLOSA, Múltiples de usos articulados para obtener diversidad de funciones e interacción social y urbana. Laboratorio Internacional de Proyecto- 2008. Elaboración de Autor.

### **Espacios de interacción social para sostener la vida comunitaria**

La ciudad es un producto de relaciones construidas históricamente, con formas deseadas para la vida en convivencia. Se materializa de manera continua a partir de la construcción y recuperación de lugares, fundamentalmente públicos y pluriculturales. Como tal, es un ámbito de representación y expresión colectiva, que implica repensar el tipo de espacios públicos propuesto, el lenguaje y morfología de las construcciones y sus actividades [Imagen 10]. Es necesario que los asentamientos humanos sean diseñados, construidos y habitados para proporcionar un espacio adecuado para la interacción social y la vida comunitaria. Espacios que consideran la presencia de diversos usuarios, la escala humana, la mezcla de usos favorecen la pertenencia del ciudadano con su lugar, posibilitando una sostenibilidad a largo plazo del asentamiento urbano, la supervivencia de una comunidad con calidad urbana. Además, esta pertenencia se fortalece con la inclusión de procesos de gestión público-privado, que haga posible la ejecución en lazos de tiempo razonable. La construcción de la ciudad supone un proceso que implica actuaciones progresivas que deben afirmarse en el tiempo en acciones dinámicas a partir de gestiones involucradas con emprendimientos públicos y privados.

Se incluye asimismo propiciar vida cotidiana a partir de la inclusión de vivienda, explorando las posibilidades de relación que ofrece la arquitectura residencial como componente del espacio público y sus potencialidades como articulador en los vacíos urbanos. Esto supone, interrelacionar

cualitativa y cuantitativamente la vivienda y el espacio público, fundamentalmente el libre. En este sentido, es importante contar con los vacíos urbanos como espacios “interiores” de la ciudad, para proponer piezas arquitectónicas que superen la morfología de la “trama - manzana” conseguida a partir de pequeñas intervenciones. Implica, por un lado, trabajar sobre propuestas de vivienda que superen la rutina de proyecto con base inmobiliaria de lote/código, indagando las condiciones de cultura arquitectónica de vivienda rentable no especulativa. Por el otro, abordar las calidades de la vivienda en piezas desarrolladas en espacios con una dimensión superadora del loteo de la ciudad convencional. Y en orden con la definición anterior, proponer tipologías residenciales que contemplen aproximaciones de calidad bioambiental a las unidades de vivienda.

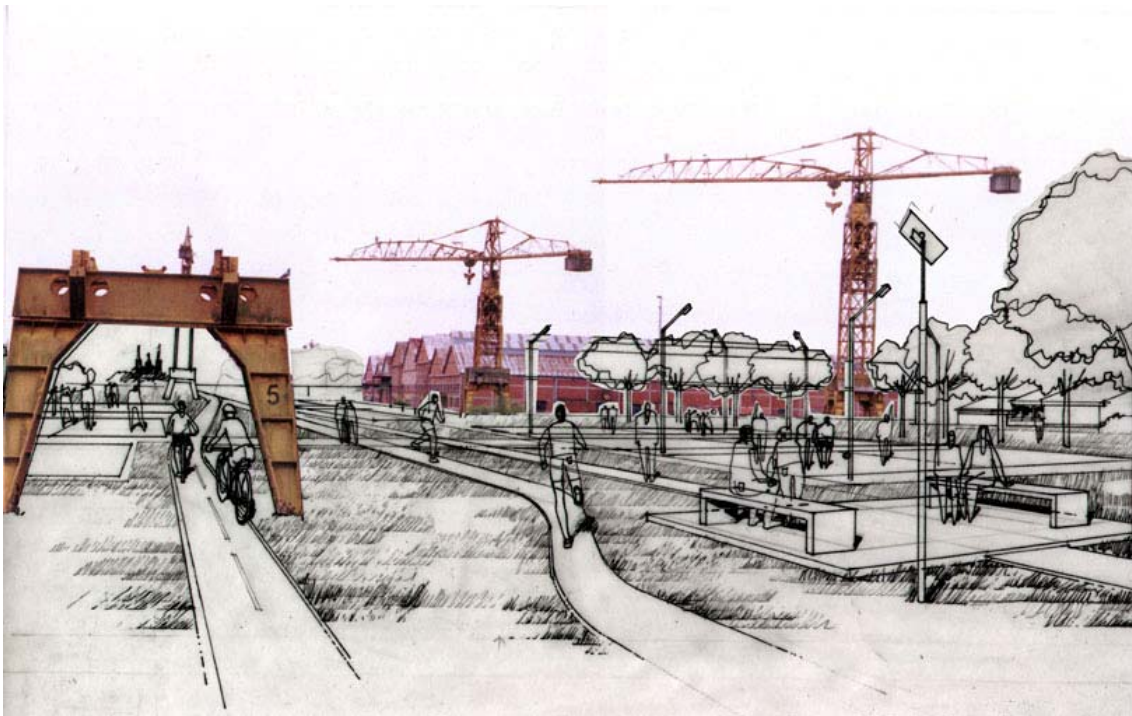


Imagen 10 PARQUE URBANO EN LOS TALLERES LOS HORNOS. Concurso de Ideas para la ciudad de La Plata.2001. Experimentación de proyecto de un espacio público que recupera instalaciones existentes. Elaboración de Autor.

## Pautas de diseño para la intervención en vacíos urbanos

Se entiende como “pautas” de diseño a los caminos, premisas o consignas que pueden enunciarse en la realización, en éste caso, del proyecto urbano. Se presentan como preguntas posibles o reflexiones necesarias para la toma de decisiones de la intervención. Instrumentos o normas que sirven para gobernar la ejecución del proyecto y se presentan a continuación sin ningún orden preestablecido.

- atender a la dialéctica entre las “partes” y el “todo” para obtener una estructura, sistema u organización del proyecto urbano determinando condiciones del espacio, continuidad y ruptura.
- determinar las potencialidades del sitio en relación al trazado para el mejoramiento de los movimientos en equilibrio con la conformación de la propia traza del “vacío” y de los límites del espacio propuesto.
- revisar las demandas funcionales y espaciales del entorno inmediato del predio, pero asumiendo que el proyecto para el área afecta a una escala mayor, urbana o regional.
- recuperar, según sea necesario y posible, la identidad histórica del “vacío”, presente en las preexistencias y/o en el ambiente, a partir de incluirlas como datos de proyecto.
- concebir el proyecto urbano como oportunidad de crear espacio predominantemente público.
- analizar las necesidades funcionales acordes a la magnitud de la intervención pero considerando las ventajas de la “multifuncionalidad”.
- establecer la proporción de llenos y vacíos, tipo y dimensiones de las construcciones y del espacio abierto, definiendo el predominio o no del “vacío” confrontado con el tejido urbano.
- contemplar la existencia de diferentes etapas de transformación y crecimiento a partir de identificar las áreas de mayor necesidad de transformación y las de menor renovación o de cambio más lento.
- evaluar la presencia de viviendas en la propuesta a favor de garantizar el desarrollo de “vida cotidiana”.
- definir el tipo de espacios abiertos públicos en relación al diseño y tratamiento arquitectónicos.
- considerar pautas de morfología y lenguaje como elemento o soporte de las hipótesis de proyecto.

## Consideraciones Finales

Producir ciudades equilibradas desde el punto de vista ambiental y social implica actuar proyectualmente sobre las oportunidades urbanas. En este sentido, la tierra vacante en áreas estructurales de la ciudad posibilita el ejercicio de la tendencia en planificación que significa el trabajo por piezas.

La renovación de las prácticas de planificación y de utilización del suelo urbano con criterio sustentable se vincula con la aplicación de proyectos e instrumentos de gestión que respondan a los intereses de la sociedad. Pero los principales problemas urbanos a enfrentar en la dinámica de producción y reproducción de la ciudad exigen la creación de un nuevo paradigma en materia de proyecto urbano, que evite los conflictos entre plan y puesta en práctica de propuestas en la ciudad real. Un paradigma alejado del modelo tecnocrático de ciudad ideal, materializado de manera inconsulta desde el Estado a través de la zonificación funcional y grandes inversiones en transportes, sistema viario, infraestructura y equipamientos.

En este sentido, una operación urbana sustentable viabiliza un proyecto concertado que parte de la definición de áreas de interés para el reuso, compatibilizando la capacidad de la infraestructura instalada con las condiciones del medio, las características de la ocupación existente y las necesidades de preservación ambiental. Los vacíos en áreas aptas para reurbanizar constituyen una tipología con posibilidades de generar nuevas centralidades que otorguen vitalidad urbana a los sitios y el proyecto urbano se torna de ese modo en un instrumento intensificador de usos múltiples en áreas potencialmente densificables.

## Bibliografía

- Acsehrad, Henri (2007). *Sustentabilidad y ciudad*. EURE (Santiago), mayo 1999, vol. 25, no.74. [www.scielo.cl](http://www.scielo.cl) Diciembre, 2007. pp. 36-46.
- Barton, J. (2006). *Sustentabilidad Urbana como planificación estratégica*. EURE (Santiago), Vol. XXXII, No. 96, Santiago de Chile. p. 7.
- Colautti, V. (2006). "Intersticios urbanos". I + P editorial. Colección Hipótesis de arquitectura. Córdoba.
- Herreros, J. (2004). *Lo público doméstico. Del proyecto a la política: la vivienda en común*. Arquitectura Viva 97.
- Laboratorio Internacional de Proyecto, (2007/9). Alternativas de intervención desarrolladas en estación Tolosa de La Plata Argentina y en la Escola de Cidades de San Pablo, Brasil, en el intercambio de experiencias entre Facoltà di architettura di Alghero UNISS- Italia Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP La Plata Argentina y Escola da Cidades Sao Paulo -Brasil
- Solá-Morales, M. (1987). *La segunda historia del proyecto urbano*. Revista UR. N° 5. Barcelona.
- Solá-Morales, Ignasi de. (2002) *Territorios*. Ed. G.Gili, SA, Barcelona.
- Solá-Morales, Ignasi de. (1996) *Presente y Futuros. Arquitectura en las ciudades*. Publicación del XIX Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos. Barcelona. España.