

## **7 Coloquio de Transformaciones Territoriales.**

**Desarrollo, integración regional y territorio: marcos conceptuales y de integración.**

**Organizado por AUGM. Curitiba-Paraná-Brasil, 10 al 13 de septiembre de 2008.**

**Mesa Temática: Ordenamiento y Gestión Urbana del Territorio.**

**Título: PREFIGURACIÓN EN ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA LA RENOVACIÓN URBANA DE LA PLATA. (Preinscripción Trabajo N° 20080394)**

**Palabras clave: vacíos urbanos – renovación - prefiguración**

**Autores: Nora PONCE - Emilio SESSA – Susana TULER – Jorge BUJAN - Pablo RUIZ, arquitectos, docentes e investigadores.**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata**

**Domicilio: 53 Nro. 1166 Localidad: La Plata. Buenos Aires. C.P.: 1900**

**Tel.: 0221.4519615 Email: nponce\_arq@yahoo.com**

### Resumen

El presente trabajo se sitúa en la relación conceptual y práctica entre el “proyecto urbano” como prefiguración y el “vacío urbano” como área de oportunidad, con el objetivo de establecer instrumentos de ordenamiento y gestión urbana del territorio. Ambos temas interpretan posibilidades dinámicas, cambiantes o movilizadoras de la ciudad, planteando condiciones del pasado, actualidad y futuro. Los “vacíos urbanos”, piezas congeladas, fragmentos urbanos, espacios vacíos de actividad, evocan usos del pasado pero hoy reflejan abandono generando barreras arquitectónicas que afectan el espacio urbano y la integración y movimientos, dando por resultado un espacio degradado. Periferias interiores detenidas, de carácter conflictivo, que sin embargo mantienen expectativa y potencialidad para su aprovechamiento. Terrenos vacantes situados en territorios urbanos consolidados, como oportunidad para promover intervenciones necesarias en el desarrollo de sectores que, dada la magnitud de los “proyectos urbanos” posibles de emprender, movilizarían verdaderas transformaciones en las tendencias de reordenamiento de la organización y crecimiento de la ciudad.

Un conjunto de resultados de investigaciones proyectuales realizadas y en desarrollo para el caso La Plata, diversas prefiguraciones que suponen una intervención por partes para impulsar la renovación de la ciudad, en un importante proceso de integración de gestión pública e inversiones públicas y privadas.

## **7 Coloquio de Transformaciones Territoriales.**

**Desarrollo, integración regional y territorio: marcos conceptuales y de integración.**

**Organizado por AUGM. Curitiba-Paraná-Brasil, 10 al 13 de septiembre de 2008.**

**Mesa Temática: Ordenamiento y Gestión Urbana del Territorio.**

**Título: PREFIGURACIÓN EN ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA LA RENOVACIÓN URBANA DE LA PLATA. (Preinscripción Trabajo N° 20080394)**

**Palabras clave: vacíos urbanos – renovación - prefiguración**

**Autores: Nora PONCE - Emilio SESSA – Susana TULER – Jorge BUJAN - Pablo RUIZ, arquitectos, docentes e investigadores.**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata**

**Domicilio: 53 Nro. 1166 Localidad: La Plata. Buenos Aires. C.P.: 1900**

**Tel.: 0221.4519615 Email: nponce\_arq@yahoo.com**

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo se sitúa en la relación conceptual y práctica entre el “proyecto urbano” como prefiguración y el “vacío urbano” como área de oportunidad, con el objetivo de establecer instrumentos de ordenamiento y gestión urbana del territorio. La Plata presenta como una particularidad destacable, la existencia de cuatro predios vacíos de gran dimensión, ligados a la Avenida Circunvalación que contornea el Casco Fundacional. En sus inicios, éstos alojaban funciones del ferrocarril que hoy, desafectados, quedan contenidos en áreas urbanas consolidadas o en vías de consolidación, producto del crecimiento y extensión de la ciudad. Se conforman enclaves urbanos que se presentan en la actualidad con una doble lectura:

- una, la de patrimonios postergados, áreas-problema producidas por terrenos vacantes que alojan edificios de valor, y ante la pérdida de su funcionalidad histórica original, se observan degradados y subutilizados, generando barreras para el crecimiento homogéneo de la ciudad;
- otra, la de áreas de nueva oportunidad, vacíos potenciales capaces de transformarse en espacios que permitan el asentamiento de actividades nuevas, reformulando y reordenando la conformación del territorio urbano.

Un fenómeno urbano típico: terrenos vacantes enquistados en territorios urbanos consolidados, oportunidades únicas y privilegiadas para promover intervenciones necesarias en el desarrollo de sectores que, dada la magnitud de los proyectos urbanos posibles de emprender, movilizarían verdaderas transformaciones en las tendencias de reordenamiento de la organización y crecimiento de la ciudad.

Las propuestas en estos predios involucran proyectos y/o problemas tanto de escala barrial como regional.

El presente trabajo constituye un conjunto de resultados de investigaciones proyectuales<sup>1</sup> realizadas y en desarrollo, diversas hipótesis de intervención que suponen una intervención por partes para impulsar la renovación de la ciudad, en un importante proceso de integración de gestión pública e inversiones públicas y privadas.

## PROYECTO URBANO Y PREFIGURACIONES

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. Con un crecimiento por extensión en áreas periféricas de borde de los fragmentos edificados. Asimismo y en paralelo las ciudades han generado periferias interiores, dejando de lado territorios cuyas funciones resultaban obsoletas, y así la ciudad renueva zonas al interior del tejido consolidado, reemplazando usos, recuperando áreas, creando lugares. Todo conduce a una ciudad fragmentada y dispersa tensionada por la necesidad permanente de crear soluciones a las demandas de crecimiento, usos diferentes y nuevos, innovaciones espaciales en respuesta a nuevos modos de vida.

Por otra parte, si en algún momento se colocaba a la ciudad en términos de principios generales y la arquitectura en relación a los edificios, esto ha dejado una separación entre el urbanismo y la arquitectura. Además, teniendo en cuenta que la transformación progresiva de la ciudad se hace posible gracias a las oportunidades del suelo, se pone en evidencia la escala intermedia entre planes y proyectos que habilita el espacio del “proyecto urbano” como campo de trabajo, un momento proyectual más adecuado a la incorporación cultural de temas y aspectos nuevos, complejidad y superposición.

---

<sup>1</sup> *Proyectos de Investigación en el Marco del Programa de Incentivos a Docentes Investigadores (Decreto 2427/93 para El Año 2001. UO53) “ARQUITECTURAS URBANAS RESIDENCIALES. Modelos Experimentales, Parámetros e Indicadores Emergentes”. Unidad de Investigación N°9. Director Arq. Emilio Sessa –Instituto de Investigaciones del Hábitat -FAU – UNLP.) Y Beca de Formación Superior en la Investigación Científica y Tecnológica. Director Arq. Emilio Sessa. Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de La Plata. Abril de 2004 a abril de 2006. Tema: ARTICULACION DE VACIOS URBANOS Y TEJIDO RESIDENCIAL. Pautas de diseño para la intervención-Duración total de 2 años.*

De este modo se reconocen los temas de la ciudad como temas de diseño que atienden a la complejidad urbana como proyecto en si mismo, mediante intervenciones que no son plan sino proyecto urbano.

En este contexto, las intervenciones de esta escala intermedia, utilizan elementos del lenguaje de la arquitectura para dar forma al sitio, dando importancia a la prefiguración como herramienta que permite visualizar las transformaciones posibles y sus impactos (figura 1). Presupone una confianza más vinculada a proyectar con la complejidad de la intervención, que con la simplificación de la estructura urbana.

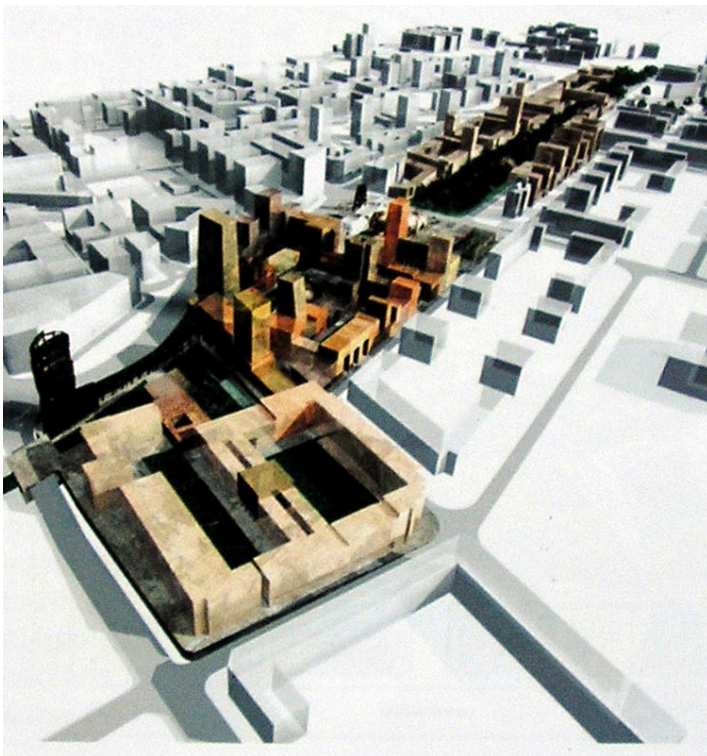


Figura 1  
WEST 8 Finalista Concurso Integración  
de ferrocarril Logroño

Para complementar este enfoque, es preciso retomar la definición de proyecto urbano<sup>2</sup> de Manuel Sola Morales, desde la cual se pueden establecer las cinco notas o aspectos que caracterizan ésta escala de intervención:

- efectos territoriales más allá de su área de actuación, produciendo impactos en las distintas escalas, barrial, regional urbana, territorial.
- complejidad y multifunción, mezcla de usuarios, usos, ritmos temporales.

---

<sup>2</sup> Solá-Morales, M. 1987. "La segunda historia del proyecto urbano". Revista UR. N° 5. Barcelona.

- escala intermedia ejecutable en plazos medianos o cortos, a diferencia de los planes urbanos.
- voluntad de hacer arquitectura de la ciudad proyectando lugares urbanos, resolución de espacios urbanos o puntos estratégicos de la ciudad, por su significado o centralidad.
- gran componente público importante en la inversión, adquiriendo programas de usos colectivos.

### VACÍOS URBANOS = AREAS 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. Muchas veces, y como huellas de estos cambios, se conforman en el tejido urbano lo que denominamos “vacíos urbanos”, espacios intersticiales de diferente naturaleza. La noción de “intersticio” supone una interrupción, referida en este caso al intervalo o pausa del continuo urbano, que se observa críticamente en estado de degradación, abandono, subutilización o desintegración. Son lugares urbanos denominados con la expresión francesa “terrain vague”<sup>3</sup>, o piezas congeladas, para referirse a 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 y la integración y movimientos, dando por resultado un espacio degradado, periferias interiores que permanecen detenidas, congeladas y con un carácter conflictivo. Si bien existen en la ciudad, diversos predios vacantes de diferente naturaleza, se considera en esta investigación como “vacío urbano” a aquellos que se han conformado reconociendo algunas condiciones que se presentan a continuación, permitiendo de este modo contribuir a su definición (figura 2).

***vacíos inmersos en áreas consolidadas***, ya que se trata de predios ubicados dentro del tejido urbano, con límites o bordes que se pueden precisar con calles,

---

<sup>3</sup> Ignasi Solá Morales. “Presente y Futuros. Arquitectura en las ciudades”. Publicación del XIX Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos. Barcelona. España 1996.

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 fuerte presencia en el tejido consolidado. El vacío existe en tanto se confronta con el lleno del entorno construido que denominamos “tejido residencial”, de uso mayormente residencial como consecuencia de la producción de la ciudad que se concreta en la construcción de vivienda, y con un dominio predominantemente privado.

***vacíos para uso público***, espacios que se caracterizan por contemplar un dominio mayormente público, a veces debido a que las actividades que se daban en el origen de estos espacios estaban referidas a puertos, ferrocarriles, etc. de propiedad estatal, en otros tales como industrias que habían propiciado el desarrollo de esos sectores de la ciudad. Se genera en consecuencia, aún desde la desafectación de esos usos, una apropiación de los predios por parte de la comunidad, una pertenencia significativa, que condiciona futuras intervenciones, en favor de responder al interés y demandas de la población, mediante la propuesta de actividades presumiblemente públicas.

***vacíos de gran dimensión***, al distinguirse de cualquier espacio baldío 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 el desarrollo urbano.

***vacíos de actividad***, porque el vacío que hoy se observa no ha sido así desde siempre. Ha quedado vacante luego de significativos cambios económico-productivos de la ciudad, generando una subutilización o desafección de las actividades que le dieron origen. Se presenta hoy, como espacio olvidado desde el punto de vista funcional y productivo regional pero mantiene, aún en el abandono y la degradación, un significado y una memoria del pasado, haciendo que sus entornos construidos tomen identidad a partir de estas islas interiores.

***vacíos con expectativa***, característica que sintetiza el valor que permanece en estos vacíos a pesar de su abandono y degradación. Mantienen una expectativa, 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<sup>4</sup>.

Las condiciones del vacío urbano que se han desarrollado conforman un enfoque general de este tipo de espacios generados en los procesos de crecimiento de las ciudades y responde a la inquietud de sistematizar las características propias de estos fragmentos. Permite asimismo, construir un modelo teórico, una postura crítica o manera de observar al “vacío urbano” como problemática general a muchas ciudades, con propiedades estructurales que lo definen como: un espacio inmerso en el tejido consolidados, vacío de actividad, de grandes dimensiones en relación a la escala urbana en la que se inserta y con la expectativa que lo instala en la potencialidad y posibilidad de espacio público.



figura 2

TALLERES LOS HORNOS. Vacío urbano de gran dimensión inmerso en área consolidada de la ciudad de La Plata actualmente subutilizado.

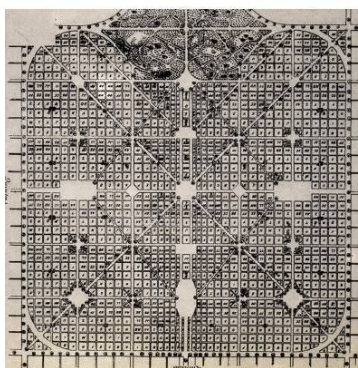
---

<sup>4</sup> Ignasi Solá-Morales. Territorios. Ed. G.Gili, SA, Barcelona. 2002



## DEL PROYECTO DE CIUDAD A LA GENERACIÓN DE VACÍOS EN LA PLATA

Para el desarrollo de esta investigación proyectual se han determinado unidades de observación que se constituyen como casos de estudio y consisten en vacíos urbanos, objeto de experimentación proyectual. A continuación se desarrolla la descripción del proceso de crecimiento de la ciudad de La Plata, que conduce a la generación de los vacíos que han sido elegidos para la exploración de modelos. La Plata, ubicada a 60 km. de la Capital Federal, se funda en 1892 como asentamiento del gobierno y la administración de la Pcia de Buenos Aires. Su Casco Urbano Fundacional (figura 3) 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 propio impulso de crecimiento, desarrollando un proceso dinámico de transformaciones por completamiento, extensión y renovación. En tanto, el trazado original del Casco, funciona sólo como líneas de soporte de una conformación fragmentada y heterogénea, presentando extensiones que, junto con las vías de circulación, empiezan a desfigurar el modelo fundacional. Se manifiesta un proceso de industrialización y terciarización, conjuntamente con el uso masivo del automóvil, nuevas demandas, necesidades y funciones, que modifican el uso del espacio, generando en la actualidad una saturación del centro, con las consiguientes situaciones conflictivas al superarse la capacidad de soporte físico, cultural e institucional de los espacios urbanos.



figuras 3 y 4

Plano fundacional de la ciudad de La Plata, 1892. / Tendido de ferrocarril y ubicación de vacíos urbanos. Cuatro predios vacíos seleccionados para la exploración de modelos,



Además se manifiesta un proceso de cambio en aquellas funciones que originalmente habían sido alojadas en predios periféricos de la ciudad, pero luego, producto del crecimiento y la extensión, quedan inmersas en el tejido consolidado, conformando *vacíos urbanos*, espacios intersticiales de diferente naturaleza. Situación que provoca importantes trabas para el desarrollo urbano, sumado a la degradación emergente de la subutilización o abandono de dichas funciones. Tal es el caso del tendido de ferrocarril (figura 4), actualmente en desuso, que 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.

La Plata en consecuencia, tiene la particularidad destacable de *cuatro predios vacíos de gran dimensión* (figura 7), que contenían funciones de actividad de ferrocarriles, terrenos y arquitecturas de alto valor patrimonial y representativo, que hoy, desafectadas comprometen el contorno del Casco urbano y el entorno inmediato fundamentalmente residencial, generando situaciones de conflicto tanto a escala barrial como regional. La primera, supone un análisis a nivel local, que se refiere a la necesidad de establecer las variables que permitan describir las características particulares o generales tanto del vacío propiamente dicho como de sus entornos inmediatos. Los espacios vacantes se definen y toman carácter conflictivo dada su presencia en el tejido consolidado ya que, el vacío se da en tanto se confronta con el lleno y provoca la interrupción del continuo urbano. Así, las áreas consolidadas que son entorno del vacío, presentan características particulares o análogas que es necesario precisar, estableciendo los ambientes, modos de vida y uso del espacio, identidades y demandas singulares, así como su proceso de consolidación según la ocupación de la manzana, dominio predominantemente privado y uso mayormente residencial. Además, haciendo un enfoque urbano y regional, el emplazamiento de los cuatro predios vacantes, en los cuatro bordes del Casco, que ha condicionado el desarrollo de las áreas adyacentes, también supone fuertes tensiones de desarrollo a modo de polos, que deberá ser analizado teniendo en cuenta las problemáticas actuales de La Plata para favorecer soluciones o mejoras, estableciendo roles y funciones en una ciudad en la que, la trama y el parque son los referentes y el orgullo histórico.

Es posible pensar que nuevos ámbitos públicos reformulen y extiendan la historia urbana de la ciudad, sobre todo al observar la creciente demanda de espacios libres públicos, de esparcimiento recreativo y deportivo en sus distintas modalidades.

Por consiguiente, estos fragmentos urbanos en proceso de consolidación y expectante de propuestas, lleva a considerar las relaciones entre lo general e internacional y lo particular y local, explorando nociones teóricas y empíricas, que permitan definir posibilidades de intervención y renovación.

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

- una, 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;
- otra, 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, 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. 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, el cual en su idea original planteaba el nexo entre el puerto y el interior de la Provincia. Aloja galpones de los ex talleres de ferrocarril, grúas, edificios de oficinas, con una fuerte presencia de valor patrimonial, constituyendo 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.

**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 de un 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, a la futura Ferroautomotor y llegada de Autopista La Plata - Buenos Aires.

**Estación Tolosa**, 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. Si bien es el único que no tiene un emplazamiento contiguo a la Avenida Circunvalación, 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 (Figura 5).



figura 5

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

## TEMAS CLAVES DE LA ACTUAL PROYECTACION URBANA

A partir del desarrollo conceptual realizado en relación al “proyecto urbano” y a los “vacíos urbanos” en el contexto de la ciudad y además sumando la exploración proyectual experimentada en la ciudad de La Plata en los casos descritos, ha sido posible determinar los temas que conforman en términos generales la discusión actual de las ciudades, y a su vez son consideradas variables que describen algunos aspectos de la ciudad contemporánea. Las diversas alternativas de intervención desarrolladas en el Taller de Arquitectura Nivel 6, en el Laboratorio

Internacional de Proyecto<sup>5</sup>, y en lo personal para su presentación en Concursos de Ideas y Congresos, han permitido extraer estos temas que se ponen en juego al momento de tomar decisiones en la escala del proyecto urbano. Las variables están consideradas como aspectos del tema-problema, que pueden ser aislados y tratados por separado para su mejor comprensión, que varían en opciones determinadas y suponen diversas interpretaciones, formas de actuación y criterios de proyecto. Asimismo, el propósito de definir temas o variables para la elaboración de proyectos urbanos es establecer con ello, premisas de exploración o pautas de diseño para la intervención en la ciudad. Para esta presentación, se pretende analizar cada uno de estos temas ejemplificándolos con referencias proyectuales estudiadas o realizadas en la experimentación en el ámbito profesional, docente en grado y posgrado y en la investigación proyectual.

| **la dinámica de la forma urbana**, transformaciones que acompañan las renovaciones de desarrollo urbano y cambios económicos y tecnológicos. La ciudad como objeto en permanente modificación en la cual las consideraciones acerca del “sitio” adquieren gran importancia. Si tomamos como objeto la relación vacío urbano-ciudad, supone preguntarnos 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 y pueden sintetizarse estableciendo la “escala” a la que refiere la intervención. Según sea barrial, al pensar una implicancia inmediata, urbana al reconocerse a nivel de la ciudad o regional cuando su alcance supera a la misma.

En la exploración realizada para E2-Groupe en los cuatro vacíos de La Plata (figura 6 y 7), se grafica como proyecto de cuatro polos de atracción que descentraliza la ciudad, pudiendo entender en este caso, que la propuesta tiene implicancias en las tres escalas. En la barrial al proponer un espacio nuevo que transforma las condiciones actuales de abandono, propiciando mejoras también en el tejido

---

<sup>5</sup> LABORATORIO INTERNACIONAL DE PROYECTO Facoltà di architettura di Alghero UNISS- Italia Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP La Plata Argentina Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo UNMdP Mar del Plata – Argentina Escola da Cidades Sao Paulo -Brasil

residencial entorno del vacío. En lo urbano y regional porque la propuesta de espacio público y programas complejos supone un alcance que supera al barrio y conforma un nuevo referente para la ciudad.

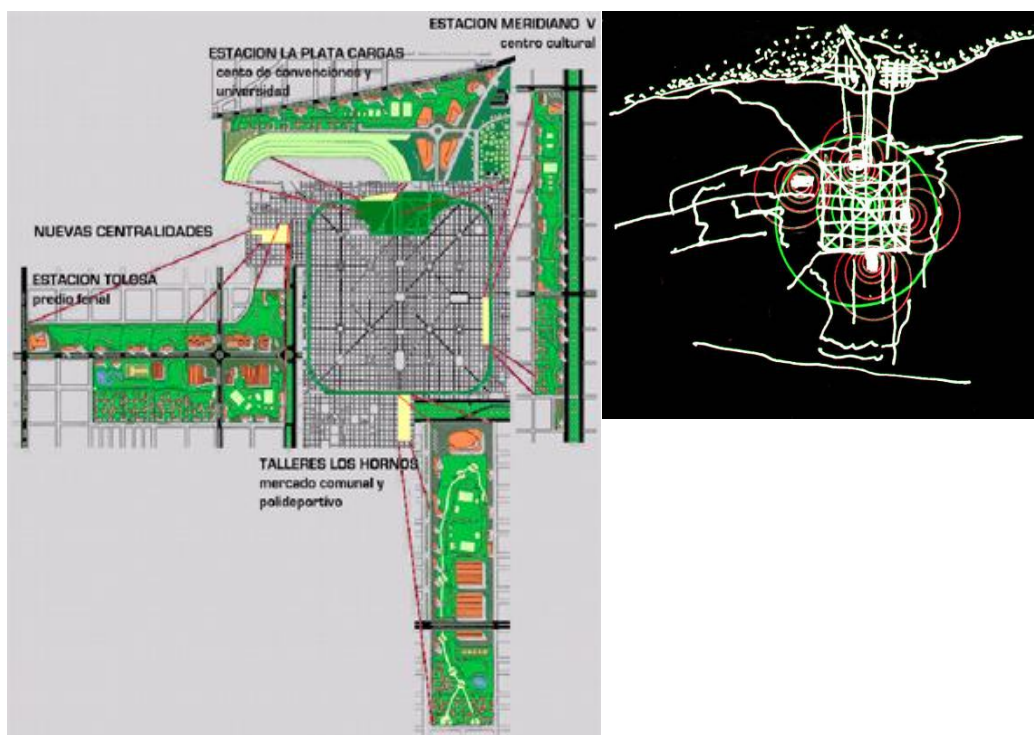
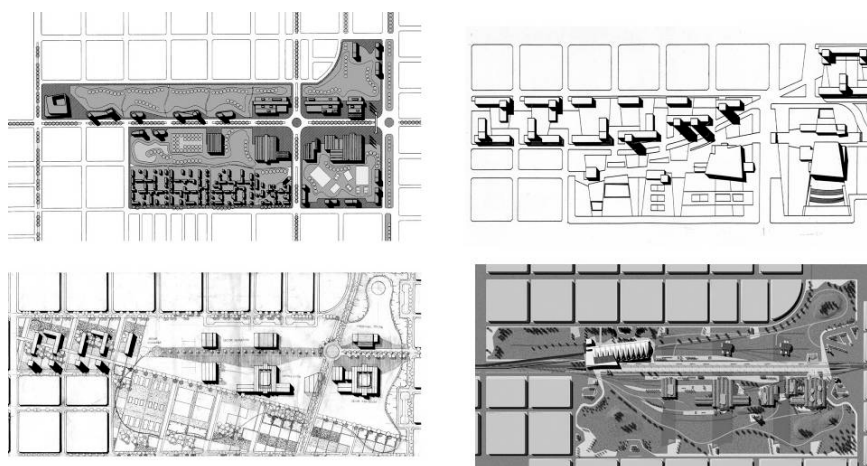


figura 6 y 7

EXPLORACIÓN DE MODELOS EN LOS CUATRO VACÍOS DE FFCC. Elaboración propia: Arq. Sessa – Ponce. Presentación a E2-Groupe 2001.

También se incluye la “accesibilidad y los movimientos” para evaluar movilidades existentes y propuestas, de calles o avenidas, de tránsito público o privado, de tipo de movimiento que contornea, atraviesa y/o remata en el predio. Asimismo, se evalúa la necesidad de abrir o cerrar calles o avenidas, teniendo en cuenta las particularidades del proyecto y las características del contexto urbano en el que se inserta. Se suma también, la forma urbana referida al “trazado”, analizando las calles o avenidas y los bloques de manzana del entorno del vacío, en relación a la interrupción de la trama generada a partir de la existencia del espacio intersticial en el continuo urbano, que contrasta por su forma, sus dimensiones y se define mediante límites o bordes más o menos precisos. Supone explorar variantes según se preserve el trazado existente, manteniendo la forma del vacío urbano como forma única e identificable, distinta y contrastada con la trama de la ciudad; o se continúen calles al incorporar exigencias de los movimientos.

La exploración en la Estación de Tolosa (figuras 8 a 11), bajo la hipótesis del FFCC subterráneo, presenta distintas maneras de entender al vacío urbano desde el punto de vista del trazado. En algún caso (figura 11), el predio es considerado una oportunidad de obtener un espacio distinto a la trama de la ciudad, de grandes dimensiones y preservando los límites actuales. Otros (figuras 8 a 10), plantean maneras de abrir calles basadas en el aprovechamiento de la intervención para un mejoramiento de los movimientos, para vincular las áreas interrumpidas, o bien para diferenciar áreas del proyecto separándolas por la traza.



figuras 8.9.10.11

EXPLORACIÓN EN ESTACION TOLOSA. Izq. arriba: Elaboración propia: Arq. Sessa - Ponce, Presentación a E2-Groupe 2001. Continuidad de las Adas. 1 y 526; Izq. ab. Taller de Arquitectura VI. 2004. Alumnos: Lescano. Una nueva geometría pero vinculada al trazado del entorno; Der. arriba: Taller de Arquitectura VI. 2004. Alumno: Velay - Campos. Se sectorizan áreas a partir de la propuesta del trazado; Der. abajo: Taller de Arquitectura VI. 2004 Alumno: Ruiz. Se conservan los límites actuales del vacío urbano.

Se completa la idea de forma urbana con las consideraciones de “tejido”, que vinculado al proyecto urbano en el vacío, refiere a la reflexión acerca de cantidad de construcciones/ cantidad de áreas vacantes. En estos espacios predomina el vacío, con lo cual evaluar alternativas acerca del tejido, supone establecer diversos grados de ocupación y completamiento construido. Se incluye en éste enfoque, las características de lleno y vacío existente y potencial, la relación de proporción o predominio entre uno y otro, las condiciones de ubicación relativa y su geometría, tanto en las manzanas de borde del predio, las cuales refieren a una ocupación vinculada al lote, como en el propio vacío, que se presenta como un espacio de amplias posibilidades para actuar.

| **la densidad y la intensificación de usos**, en el contexto de un crecimiento de la ciudad por extensión, fuera de los límites o en el interior de áreas construidas, por consolidación, completamiento y renovación. Necesidades permanentes de combinar la densificación y aprovechamiento de espacios con condiciones de máxima calidad habitacional.

En la exploración realizada en Tolosa se presenta una estrategia de utilizar la densidad actual del entorno del predio, 300 hab/ha, pero de manera concentrada para generar la mayor cantidad de parque urbano. Se intenta consensuar la necesidad de construir espacio abierto público y la oportunidad de densificar y ofrecer múltiples usos (figura 12).



Figura 12  
ESTACION TOLOSA, Laboratorio  
Internacional de Proyecto- 2008.  
Elaboración propia: Arq. Tuler, Iturria,  
Ponce.

| **multifuncionalidad urbana**, ya que 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 la intervención en vacíos urbanos se establece una mezcla producto de usos que se dan en el entorno consolidado, que en general pertenece a usos residenciales y aquellos que se proponen para el vacío, los cuales refieren a las demandas urbanas y regionales. Se necesita plantear variantes del tipo de uso, considerando alternativas de monofuncionalidad / multifuncionalidad. Desde éste enfoque, es posible entender al predio como multifuncional, como oportunidad de sectorizar áreas con distintas funciones, o proponer edificios en sí mismos multifuncionales. Se incluye también la caracterización de usos en cuanto al dominio: públicos y privados y las variantes de articulaciones necesarias.



| **patrimonios de oportunidad**, al detectar en la ciudad la presencia de espacios libres que no sólo son áreas de patrimonio para la ciudad por ser terrenos vacantes, sino también, arquitecturas patrimoniales al contener edificaciones de valor, constituyéndose como patrimonios de nueva oportunidad, que las propuestas de aprovechamiento deberán 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 en la actualidad aún desde el abandono, mantienen el valor de referencia a escala local y urbana. En la exploración realizada en predios de ferrocarril, existe una fuerte presencia de “huellas materiales”: grúa, puente, cabina de señalización, tanque, 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 en la degradación y abandono actual; aquello que ha cambiado a partir de la pérdida de funcionalidad histórica; y ensayar posibilidades de intervención en las “marcas”, restaurándolas o utilizándolas como datos de diseño. Preexistencias que representan una fuerte carga histórica, una imagen de un espacio del pasado, que en la actualidad mantiene expectante la disponibilidad para ser redefinidos. Desde este punto de vista se ha trabajado en las huellas del ferrocarril en los Talleres de Los Hornos (figura 14) y en Estación Tolosa (figura 13) para recrear espacios públicos nuevos redefiniendo preexistencias.



figura 13  
ESTACION TOLOSA. Exploración en los galpones de FFCC, recuperándolos para espacio público. Laboratorio Internacional de Proyecto- 2008. Elaboración propia junto al Arq. Tuler, Iturria.

| **generación y tratamiento de espacios públicos**, entendiendo a la ciudad como 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, espacio público y lugar significativo pluricultural. Como tal, es un ámbito de representación y expresión colectiva. Por consiguiente es importante repensar en las intervenciones, el tipo de espacios públicos propuesto, el lenguaje y morfología de las construcciones y sus actividades. Supone diversas interpretaciones acerca del tratamiento y diseño posible. Desde este punto de vista se observa la propuesta en las huellas existentes en los Talleres de Los Hornos (figura 14) para recrear un espacio público, redefiniendo las preexistencias.

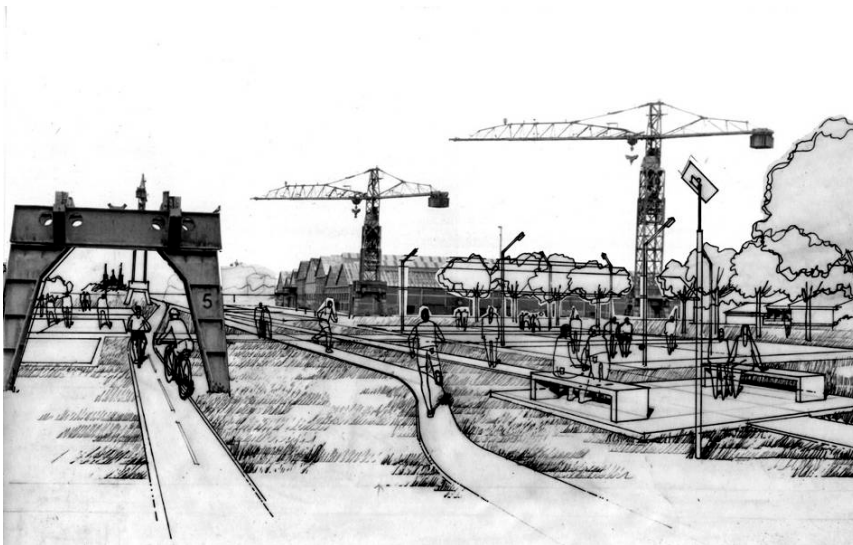


figura 14  
PARQUE URBANO EN  
LOS TALLERES LOS  
HORNOS. Concurso de  
Ideas para la ciudad de  
La Plata.2001.  
Elaboración propia Arq.  
Sessa - Ponce.  
Experimentación de  
proyecto de un espacio  
público que recupera  
instalaciones existentes.

| **nuevos modos de vida**, producto de cambios en los modos de vida, 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.

| **propiciar vida cotidiana a partir de la inclusión de vivienda**, en la exploración de 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, obtener datos provenientes de la interrelación cualitativa y cuantitativa entre la vivienda y el espacio público, fundamentalmente el libre público. En este sentido, contar con espacios “interiores” de la ciudad para la propuesta de piezas arquitectónicas que superen la morfología de la “trama - manzana” conseguida a partir de pequeñas intervenciones, permite la articulación con el tejido compacto de la ciudad existente y la evaluación del resultado de las intervenciones urbanas en el desarrollo de la ciudad. 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. Desde este enfoque se aborda la propuesta para el Concurso de la Ferroautomotor (figura 15), en la que se compacta la actividad de transferencia tren-ómnibus, para obtener un parque urbano y en el extremo N-NO, viviendas y centro comunitario de actividades mixtas que pueda ser concesionado con el rédito del mantenimiento del parque. Actúa como foco integrador de ambos lados del predio y de las viviendas existentes, constituyendo una morfología en orden con el bloque manzana y a su vez articulador con el parque público.

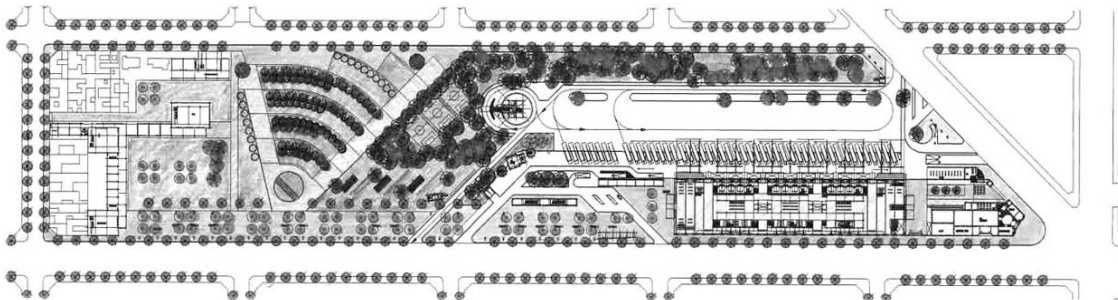


figura 15

SEGUNDO PREMIO CONCURSO FERROAUTOMOTOR. La Plata. 2002. Arqs Sessa-Ponce. Parque urbano que “amortigüe” la presencia de las terminales, facilitando el contacto entre 115 y Av. 1, a partir del atravesamiento, y la implantación de actividades como vivienda y centro comunitario de actividades mixtas que actúa como foco integrador.

| **la inclusión de procesos gestión público - privado**, que haga posible la ejecución en lazos de tiempo razonable. Se considera la construcción de la ciudad como 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.

Desde este enfoque la exploración realizada en Tolosa se sitúa en la búsqueda de una forma gruesa a escala del área que se construye a partir de unidades de patios de viviendas y espacios públicos que componen la forma total y que pueden ser ejecutados en sucesivos plazos. Se revaloriza la vivienda como “lugar” a partir de estrategias proyectuales que exploren posibilidades de diseño diversificado en base a variedad de elementos y combinaciones, pero referidos a una imagen de conjunto. Experimentación de vivienda y usos complementarios combinando tiras, torres y placas, dispuestas en trama en planta y en corte, para aportar diversidad, transparencias espaciales, patios en altura y un resultado morfológico permeable en un parque urbano. Para los llenos y vacíos, se considera un tejido diversificado, en función de una granulometría variable según el vacío que califica patios, plazas y espacios parquizados en distintas escalas (figura 16).

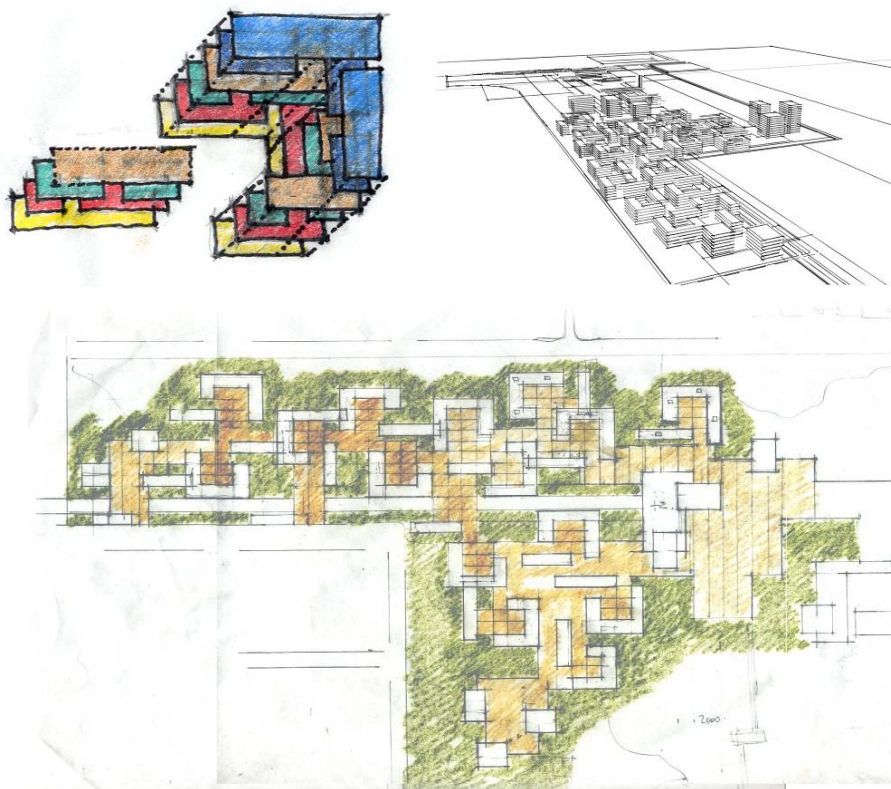


figura 15  
ESTACION  
TOLOSA.  
Exploración de  
viviendas y usos  
complementarios.  
Laboratorio  
Internacional de  
Proyecto- 2008.  
Elaboración  
propia junto al Arq.  
Tuler, Iturria.

## CONSIDERACIONES FINALES

El vacío urbano presenta características generales que definen su naturaleza y condicionan las intervenciones. Son fragmentos que se presentan en la ciudad como “áreas de oportunidad”, pero se comprenden a partir de condiciones específicas que plantean la verdadera “oportunidad” del área en las posibilidades de proyecto. El carácter de oportunidad está expresado en los distintos temas “oportunos” de desarrollar en estos espacios, dada su ubicación en el contexto de la ciudad para impulsar áreas y las dimensiones singulares necesarias de aprovechar. Predios vacantes enquistados en el continuo urbano, que desde el abandono y la degradación mantienen la expectativa y la potencialidad para movilizar transformaciones en las tendencias de reordenamiento de la ciudad.

Con la renovación se construye un espacio nuevo que luego es referencia, poco a poco se constituye como un nuevo centro y la ciudad lo asimila como uno de sus “lugares”. Mediante las intervenciones en estas periferias interiores se desarrolla una dinámica en la que el centro de la ciudad, como centro de interés, se multiplica. Un proceso urbanístico que se articula a partir de proyectos capaces de poner en movimiento a la ciudad, conformando una visión renovada de oportunidades.

El territorio es el espacio referenciado por huellas materiales y culturales que, a diferencia del espacio vacío, permite al habitante reconocerse involucrando una acción pasada y una prefiguración de futuro.

Se destaca la escala del “proyecto urbano” para movilizar decisiones que se extienden a lo urbano y regional pero desde un fuerte soporte arquitectónico. Proyectos fuerza que combinan la oportunidad con la posibilidad del espacio vacío, desde un campo de ensayo de modelizaciones posibles, como permanente actuación progresiva que direcciona y amplía la renovación. Esta renovación implica una producción de un lugar nuevo que atienda a la fuerte demanda de espacio público de nuestras ciudades, de recreación y esparcimiento pero además la importante oferta de usos alternativos que permitan la apropiación significativa del espacio. Supone la construcción de escenarios urbanos que pongan de relieve la complejidad de la multifunción, para construir espacios simbólicos y representativos de identidad y pertenencia para los ciudadanos.

Las diversas exploraciones de intervención urbana tienen como objetivo no solamente la redefinición de la forma urbana en el área tratada, sino revalidar el

modo de entender la ciudad, su paisaje y sus modos de vida. La reutilización del patrimonio construido con nuevos equipamientos y la inclusión de programas integrados constituyen oportunidades de manejo de la herencia urbana, que revalorizan el sitio, superando su degradación, potenciando sus recursos y articulándolo con el funcionamiento de la ciudad en su conjunto. Las sinergias provenientes de este tipo de intervenciones tienen un doble efecto: por un lado, la propuesta constituye un catalizador de la rehabilitación urbana del sector para reactivar infraestructuras, servicios públicos y actividades residenciales, y por el otro, proporcionan a la ciudad un uso más eficiente.

Finalmente, cabe destacar la naturaleza de los vacíos urbanos, como espacios que han quedado vacantes a partir de la desafectación de actividades y en consecuencia la singularidad expresada en las preexistencias y en el ambiente, que aún desde el abandono mantienen expectante la disponibilidad de ser redefinidos. Se constituyen entonces como áreas y arquitecturas de importante valor: como patrimonios de oportunidad.

#### MATERIAL BIBLIOGRÁFICO

ARENDDT, Hannah. "La condición humana", Ed. Paidós Estado y Sociedad. 1958.

BUSQUETS GRAU, Joan. "La escala intermedia", en UR N°2, Barcelona 1985.

MERLEAU-PONTY, Maurice. "Fenomenología de la percepción, Ed. Fondo de Cultura Económica. 1945

MONESTIROLI, Antonio. Opere, progetti, studi di architettura. Doc. di architettura 134. Ed. Electa. Milan 2001.

NORBERG-SCHULTZ, Christian. "Existencia, espacio y arquitectura", Ed. Blume. 1975.

SOLÁ-MORALES, Ignasi de. Territorios. Ed. G.Gili, SA, Barcelona. 2002

SOLÁ-MORALES, Ignasi de. "Presente y Futuros. Arquitectura en las ciudades". Publicación del XIX Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos. Barcelona. España 1996.

VARAS, Alberto. "Periferias Interiores". Arquis N°5.

