

 <p>DOI: 10.24275/uama.2001.9175 PUBLICACIÓN COLECTIVA</p> <p>La interdisciplina en el estudio de la forma urbana</p> <p>COORDINACIÓN DE LA PUBLICACIÓN Elizabeth Espinosa Dorantes   Christof Göbel   Salomón González Arellano</p>	<p><b>Federico Camerin</b> ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-8659-3761">0000-0002-8659-3761</a></p> <p><b>Forma urbana y proceso de regeneración urbana de antiguos cuarteles abandonados en Italia</b></p> <p>Páginas 209-223</p> <p>En:</p> <p>La interdisciplina en el estudio de la forma urbana. Impactos en la forma urbana / Elizabeth Espinosa Dorantes, Christof Göbel y Salomón González Arellano, coordinación de la publicación. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, 2022. 223 páginas.</p> <p>ISBN: 978-607-28-2622-9</p> <p>Es parte de: <a href="https://doi.org/10.24275/uama.2001.9175">https://doi.org/10.24275/uama.2001.9175</a></p>
---	--

<p>Universidad Autónoma Metropolitana  Casa abierta al tiempo <b>Azcapotzalco</b> Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco <a href="https://www.azc.uam.mx/">https://www.azc.uam.mx/</a></p>	<p> Ciencias y Artes para el Diseño División de Ciencias y Artes para el Diseño <a href="https://www.cyad.online/">https://www.cyad.online/</a></p> <p> Área de Arquitectura y Urbanismo Internacional <a href="http://aui.azc.uam.mx/aui/">http://aui.azc.uam.mx/aui/</a></p>	<p> <b>evaluación</b> del diseño en el tiempo Departamento de Evaluación del Diseño en el Tiempo <a href="https://evaluacion.azc.uam.mx/">https://evaluacion.azc.uam.mx/</a></p>
--	---	--

	<p>Excepto si se señala otra cosa, la licencia del ítem se describe como Atribución-NoComercial-SinDerivadas <a href="https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/">https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/</a></p>
---	--

## Forma urbana y proceso de regeneración urbana de antiguos cuarteles abandonados en Italia

**PALABRAS CLAVE:**  
vacíos urbanos, instalaciones militares, reconversión

### RESUMEN

Este trabajo analiza el proceso de cambio en la forma urbana a partir de la reconversión de tres antiguos cuarteles militares abandonados en Italia. La investigación desarrolla una matriz analítica para comparar y evaluar los proyectos de reconversión de los cuarteles: Sani de Bolonia, Guido Reni de Roma y La Marmora de Turín para ejemplificar la tendencia a reconvertir grandes propiedades de suelo urbano en el umbral del urbanismo neoliberal en la actualidad.

**KEYWORDS:**  
urban voids, military sites, reuse

### ABSTRACT

This work analyses the process of change in urban form caused by the redevelopment of three former military barracks in Italy. The research proposes an analytical matrix to compare and evaluate the reuse projects of the Sani barracks in Bologna, Guido Reni in Rome and La Marmora in Turin. The aim is to exemplify the tendency to reuse high-consuming piece of urban land on the threshold of neoliberal urbanism.

## Introducción

En este trabajo se analiza el proceso de reutilización de tres antiguos cuarteles militares en Italia (Sani de Bolonia, Guido Reni de Roma y La Marmora de Turín) y el papel que estas transformaciones juegan en la nueva conformación socio-económica y morfológica de sus respectivos contextos de ubicación.\* La investigación se centra, sobre todo, en la indagación de los aspectos más destacados de las reconversiones de estos terrenos de propiedad pública que han sido privatizados mediante la venta a un fondo de inversión inmobiliario nacional para impulsar su cambio de uso.<sup>1</sup> Las preguntas a las que se pretende dar respuesta con dicho análisis son las siguientes: ¿cuál es el cambio en la forma urbana derivada de la reconversión a uso civil de los antiguos cuarteles militares en Italia? ¿Estas reutilizaciones están destinadas a mejorar la calidad de vida de todos o a materializar nuevos espacios rentables para los intereses del capital en el marco del urbanismo neoliberal? Y, finalmente, ¿pueden estos proyectos proporcionar un entorno más inclusivo o contribuyen a crear nuevas áreas de centralidad en la búsqueda de alta rentabilidad económica?

## Metodología

Se llevó a cabo una revisión sistemática de la literatura nacional e internacional sobre el tema de la regeneración de los cuarteles militares, se consultaron fuentes primarias y secundarias (es decir, artículos de prensa, documentos legislativos del gobierno y fuentes de planificación urbana y territorial de las administraciones locales) y la documentación gráfica disponible en los archivos municipales de los Ayuntamientos de Bolonia, Roma y Turín, además de la visita de campo a los diferentes cuarteles.

Este trabajo se ha realizado a través de un análisis cualitativo de los casos de estudio, así como de una categorización gradual de los datos. La recopilación de datos incluyó una revisión de la literatura existente sobre los casos de estudio y la interpretación de los documentos oficiales publicados por los actores implicados en la gestión de los antiguos cuarteles militares

(Ministerio de Defensa, Fondo FIV y Ayuntamientos). Además, cada caso de estudio se presenta con una breve descripción morfológica del contexto de ubicación, el análisis morfológico de cada cuartel y los principales datos de los procesos de reconversión. De este modo, se han identificado las principales características de las instalaciones militares en desuso: tamaño de la parcela y superficie bruta ( $m^2$ ); número de edificios dentro del recinto, y su volumen ( $m^3$ ); época de construcción, abandono y enajenación; presencia de edificios protegidos; participación ciudadana en el proceso de toma de decisión sobre los nuevos usos; ocupación de los cuarteles por parte de asociaciones locales o personas sin hogar; precio medio de venta de la vivienda en el barrio y la ciudad de pertenencia; coste de las obras de reconversión; y promoción de usos y actividades temporales antes de iniciar las obras de reconversión.

Después se realizó la evaluación cualitativa de los posibles impactos de las reconversiones en términos de morfología urbana, espacio público, salud y bienestar y ciudades inclusivas, siguiendo las pautas de cuatro análisis ya realizados por cada parámetro. Cada uno de estos cuatro parámetros se compone por algunas variables concretas a las cuales se ha asignado un valor de cero a dos. La atribución del valor cero indica que las reconversiones no generan ningún cambio, mientras que el valor dos se atribuye a transformaciones relevantes, a continuación se presentan las variables.

- El análisis de la morfología urbana de la parcela comprende los cambios en los elementos de la forma urbana que, en su conjunto, constituyen el plano de una ciudad según la tradición “conzeniana” (Whitehand, 2001), es decir, las calles (a), las parcelas (b) y los edificios (c).
- El análisis del espacio público estudia los impactos de las reconversiones en la mejora de las experiencias visuales (d), la accesibilidad a partir de varios modos de transporte y usuarios (e), la garantía de sus múltiples usos (f), además de la valorización del medio ambiente y sus componentes naturales (g) (Carmona, de Magalhães & Hammond, 2008).
- El análisis de los impactos de las reconversiones en la salud y bienestar humanos se ha basado en una evaluación del aumento de las áreas verdes y/o

\* Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto: “La Regeneración Urbana como una nueva versión de los Programas de Renovación Urbana. Logros y fracasos”, cofinanciado por el Ministerio de Universidades en el marco del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, por la Unión Europea-NextGenerationEU y por la Universidad de Valladolid.

<sup>1</sup> Se trata del fondo de inversión inmobiliario: Fondo investimenti per le valorizzazioni-comparto extra (FIV) de la entidad bancaria nacional Cassa Depositi e Prestiti (CDP) Investimenti Sgr Spa (Camerín y Gastaldi, 2018).

valorización de aquellas existentes (variable g del apartado anterior) para el fomento del ocio y del deporte al aire libre (h), la mejora de la calidad del aire (i), la reducción del nivel de contaminantes (j) y la temperatura ambiente y el efecto isla de calor (k) (Nieuwenhuijsen, 2021).

- El análisis sobre la ciudad inclusiva se ha llevado a cabo según las variables proporcionadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (*Organisation for Economic Co-operation and Development*) (OECD, 2020:38), es decir, el desarrollo de: servicios sociales y comunitarios a grupos desfavorecidos mediante la reutilización de edificios vacíos (l), programas de activación social en el área de intervención para las clases sociales desfavorecidas, personas mayores y sin hogar (m), viviendas sociales para promover la cohesión social y una vida digna a las clases populares (n) y la mejora de la accesibilidad de los espacios para las personas con movilidad reducida (o).

### Referencia general a la temática

El final de la Guerra Fría y los impactantes cambios en los equilibrios geopolíticos internacionales desembocaron en una mutación radical del sistema de acuartelamiento de los soldados y una drástica reducción de la presencia militar en Europa, por lo cual a partir de la década de 1990 comenzó una larga y tumultuosa temporada de desmantelamiento de muchas instalaciones, sobre todo de cuarteles. El abandono de miles de terrenos militares puso a disposición nuevas y amplias zonas estratégicas para la regeneración de sectores urbanos y periféricos de las ciudades europeas (Bagaaen y Clark, 2016).

Bajo la perspectiva de la forma urbana, la reconversión a usos civiles de estos artefactos implicó el desarrollo de enfoques interdisciplinarios (arquitectónicos, económicos, sociales, urbanos, etc.) para reutilizar espacios abiertos y edificados de los antiguos cuarteles, lo que desembocó en nuevas configuraciones morfológicas y socio-espaciales (Storelli y Turri, 2014). Según recientes estudios (Rudnicka-Bogusz, 2022), la

reconversión funcional y espacial de los cuarteles en desuso debería proporcionar una nueva relación entre las permanencias históricas y patrimoniales de las instalaciones militares y el tejido existente, compatibilizando los nuevos usos a las necesidades de la sociedad contemporánea, sobre todo, en términos de dotación de áreas verdes, espacios públicos y equipamientos urbanos que garanticen la reproducción social de la ciudadanía. En Italia, si bien Turri y Zamperini (2017) revelaron varias dificultades para la rehabilitación de los cuarteles construidos entre mediados del siglo XIX y la Segunda Guerra Mundial (antigüedad, obsolescencia tipológica y tecnológica, por ejemplo, en temas de riesgo sísmico y de incendio), las características de los edificios (calidad arquitectónica, amplitud, modularidad y discreto estado de conservación), permiten nuevas funciones. En efecto, los edificios de los cuarteles se organizan dentro de los recintos militares según trazados racionalmente definidos y estandarizados, dotados de amplios espacios abiertos y verdes, originalmente destinados a la circulación de vehículos y al entrenamiento de soldados: avenidas arboladas y plazas que dan a los cuarteles los valores y el potencial de verdaderas “ciudades dentro de la ciudad”.

### Caracterización del problema a estudiar

Se revisa la manipulación de la forma urbana, y de su componente socio-económico, a través de la gestión de antiguos suelos militares sometidos a proyectos urbanos de gran alcance para asegurar la reproducción del capital. El comportamiento espacial de los procesos de regeneración urbana, inscritos en un contexto urbano que responde a la materialización de un “modelo urbano disperso”, se expresa en el tratamiento que se hace de grandes áreas abandonadas, infrautilizadas y declaradas como “obsoletas” (Álvarez, 2012). La regeneración urbana implica la puesta en marcha de estrategias territoriales de gran alcance vinculadas a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Con dichas “estrategias”, la ciudad suele exponerse a los circuitos económicos globales a través del desarrollo de proyectos urbanos cuyo objetivo es crear

“áreas de nueva centralidad”. El análisis planteado tiene como objetivo verificar si esta dinámica se presenta en cada caso de estudio que se analiza.

### **Definiciones, conceptos y tipologías de los estudios**

Esta tipología de estudio pone en relieve las repercusiones socio-espaciales de las reconversiones de tres antiguos cuarteles militares en Italia. Con base en los fundamentos metodológicos de la teoría de clases de Marx (1894) sobre la manera de comportarse en el espacio de la propiedad, es decir, como “capital en suelo” que se utiliza como moneda de cambio para promover operaciones financieras e inmobiliarias de todo tipo, nuestro trabajo gira entorno a tres conceptos: “gran propiedad”, “áreas de centralidad” (de la ciudad capitalista europea) y “regeneración urbana”.

Según Camerin (2020:87-162), por “gran propiedad” se entiende un capital en suelo que se construye y manipula en conformidad con los intereses del modo de producción capitalista. Nos referimos a aquellas porciones de suelo de gran tamaño donde se asientan típicas funciones urbanas como estaciones ferroviarias, hospitales, industrias, instituciones religiosas, mataderos, mercados, sitios militares, etc. La gran propiedad se conforma, en síntesis, como “suelo” catalizador de operaciones financiero-inmobiliarias para rentabilizar el espacio urbano a través de acciones específicas de regeneración urbana.

Para definir las “áreas de centralidad” de la ciudad contemporánea europea capitalista, partiremos de las ideas de Álvarez Mora (2012), de tal forma que las áreas de centralidad son aquellas que basan sus raíces en las contradicciones socio-espaciales que delatan desigualdades de clase dentro de una misma ciudad a lo largo del tiempo. Se trata de espacios donde se crean, y recrean, los productos de consumo de más alto valor, de iconos de referencia de la arquitectura de vanguardia, acumulándose, en un mismo espacio, servicios productivos avanzados y alojamientos residenciales exclusivos. Se trata, en síntesis, de espacios terciarios y viviendas inasequibles ausentes de vida colectiva espontánea, lugares exclusivos y excluyentes.

No obstante la multitud de definiciones de regeneración urbana, y refiriéndonos siempre a un enfoque marxista de la gestión de la ciudad capitalista y del urbanismo empresarial (Hubbard y Hall, 1998), por regeneración urbana entendemos cualquier tipo de operación inmobiliaria cuya finalidad es operar un cambio que aumente la calidad socio-espacial de un determinado ámbito territorial, íntimamente relacionado con la creación de un efecto de centralidad partiendo de la transformación de grandes propiedades de suelo, cuyo actual uso está en conflicto con los potenciales beneficios que podrían crear funciones más rentables para los intereses capitalistas.

### **Análisis de los casos de estudio**

#### **Cuartel Sani (Bolonia)**

##### *Contexto de ubicación*

El antiguo cuartel Sani (Figura 1) se ubica en el barrio obrero de Bolognina, en la periferia norte de Bolonia, en el cruce entre una zona residencial y otra industrial-terciaria. El entorno urbano en que se localiza el cuartel muestra una gran cantidad de áreas en estado de abandono a la espera de su regeneración, además de la presencia de una mezcla de funciones (viviendas, zonas verdes, industrias y actividades terciarias), con poco espacio para la movilidad lenta, pero con una buena conexión con el centro de la ciudad mediante líneas de autobús.

##### *Análisis morfológico del cuartel*

El cuartel Sani fue construido en 1876 ocupando una superficie de 105,540 m<sup>2</sup> que englobó, en un mismo lugar, la antigua fortificación Galliera y el convento religioso de los Frailes Gaudenti. A esta gran propiedad de suelo le fue asignada la función de cuartel para la producción de alimentos y almacenamiento de comida para todas las tropas del norte de Italia. La morfología del cuartel, compuesto por 26 edificios de diferente tamaño con una superficie útil de 32,966.49 m<sup>2</sup>, es fruto de ampliaciones, demoliciones y nuevas construcciones para responder a las exigencias militares. Con el paso del tiempo los edificios religiosos fueron derribados, así como aquellos para



**Figura 1.** Localización del cuartel a la escala de barrio. Fuente: F. Camerín (2022).



**Figura 2.** Uno de los edificios en estado de degradación. Fuente: F. Camerín (2022).

la producción de alimentos, sustituyéndose por edificios destinados a varias funciones de almacenamiento militar. La totalidad del área fue declarada “bien protegido” por la Superintendencia de los Bienes Culturales en 2008,

pero en 2014 se dispuso la demolición de nueve edificios debido a su grave estado de ruina, por lo cual, en la actualidad, el área presenta 17 inmuebles, todos en estado de precaria conservación (Figura 2).



**Figura 3.** Localización del cuartel a la escala del barrio.

Fuente: F. Camerin (2022).

### *Proceso de reconversión*

Durante la segunda mitad del siglo xx, se presentaron varias propuestas de reutilización del cuartel en el marco de la creación del Centro Direccional de Bolonia (Parisini, 2012). Sin embargo, el área fue definitivamente abandonada en 2003 y el Plan General de Ordenación Urbana de 2008 promovió su reconversión como parte de la estrategia urbana: “Ciudad del Ferrocarril” junto con una docena de vacíos posindustriales (Evangelisti, 2017).<sup>2</sup> El cuartel fue cedido a Cassa Depositi e Prestiti en diciembre de 2013, y en 2016 se lanzó un concurso de arquitectura y de planeamiento urbanístico. El plan ganador del concurso (CDP, 2017) establecía que la futura superficie bruta de suelo sería de 53,930 m<sup>2</sup>, formada por edificios preexistentes y de nueva construcción. Dicha superficie se dividiría en 47,490 m<sup>2</sup> para vivienda privada, 3,170 m<sup>2</sup> para vivienda pública y 3,270 m<sup>2</sup> para equipamientos y servicios colectivos (escuela y servicios de barrio).<sup>3</sup> Además, se realizaría un parque de una extensión máxima de 41,000 m<sup>2</sup> como equipamiento público, coincidiendo, prácticamente, con los espacios libres existentes en el interior del antiguo cuartel, y un nuevo carril de bicicletas planteado en consonancia con el Plan Director de Movilidad

Ciclista (Comune di Bologna, 2021). Sólo el 10% de la superficie total de las viviendas (50,660 m<sup>2</sup>) albergaría viviendas de protección oficial, esta cantidad mínima demuestra inequívocamente el carácter exclusivo de la regeneración emprendida.

### **Cuartel Guido Reni (Roma)**

#### *Contexto de ubicación*

Este cuartel está situado en el barrio de Flaminio (Figura 3), al norte del centro histórico de Roma, encontrándose en un área triangular formada por tres bulevares rodeada por un conjunto de viviendas sociales de la Villa Olímpica de 1960 y servicios terciarios. Las infraestructuras de movilidad favorecen el coche privado como principal modo de movilidad dentro de esta zona, en la que abundan estacionamientos y banquetas descuidadas. A pesar de ello, el acceso al centro de la ciudad está garantizado por una buena conexión de líneas de tranvía.

#### *Análisis morfológico del cuartel*

El cuartel Guido Reni se encuentra en una parcela de 55,480 m<sup>2</sup>, en la que se ubican 28 edificios de 1 a 4

2. El 14% de la superficie del barrio Bolognina, unos 669,469 m<sup>2</sup>, se encuentra en estado de abandono. Las únicas actuaciones realizadas han sido dos: la de un centro comercial de más de 10,000 m<sup>2</sup>, inaugurado en 2006, y la sede del Ayuntamiento de Bolonia, de 33,000 m<sup>2</sup>, de 2008 (Manella, 2017)

3. La superficie bruta total de 53,930 m<sup>2</sup> se articulará de la siguiente manera: 70% para funciones residenciales; 10% para actividades terciarias; 7% para comercio; 5% para actividades artesanales; y 4% para actividades financieras y de seguros.



**Figura 4.** Precariedad de los edificios del cuartel Guido Reni.  
Fuente: F. Camerín (2022).



**Figura 5.** Auditorio. Fuente: F. Camerín (2022).



**Figura 6.** Museo MAXII. Fuente: F. Camerín (2022).

plantas, que suponen un volumen total de 223,827 m<sup>3</sup>. Construido inicialmente como fábrica de automóviles, durante la Primera Guerra Mundial el área fue adquirida por los militares para el suministro de material de guerra, sufriendo grandes transformaciones morfológicas a lo largo del tiempo. En la actualidad, el estado de conservación de los edificios es muy precario (Figura 4), debido al prolongado abandono, hasta el punto de que serían necesarias importantes sustituciones estructurales para una reutilización conservadora.

#### *Proceso de reconversión*

El antiguo cuartel se incluyó en una estrategia de regeneración urbana para crear: “El barrio de la Ciudad de la Ciencia-el proyecto urbano Flaminio” (Comune di Roma, 2005), impulsando así la accesibilidad cultural y turística de Flaminio mediante un nuevo distrito cultural centrado en una serie de piezas arquitectónicas

destacadas, es decir, el Auditorio (1994-2003) (Insolera y Sette, 2003) (Figura 5), el Museo MAXII (1998-2010) (Vittorini, 2004) (Figura 6), el Puente de la Música (2008-2011) (Figura 7) y la Ciudad de la Ciencia que sustituirá al cuartel Guido Reni (Rossi, 2020).

Tres son los principales ejes del proyecto de reconversión resultante del concurso internacional de diseño arquitectónico y urbanístico de 2015, promovido por Cassa Depositì e Prestiti después de unos encuentros informativos con la población local en 2014 (Comune di Roma, 2014; CDP, 2016): la “Ciudad de la Ciencia”, el nuevo sistema de espacios públicos está estrictamente vinculado a los equipamientos y servicios, y a una zona de viviendas privadas. La nueva superficie a edificar sería de 51,000 m<sup>2</sup> (72.000 m<sup>2</sup> de superficie útil), de los cuales 14,000 m<sup>2</sup> se transformarían en espacios públicos y 10,000 m<sup>2</sup> (27,000 m<sup>2</sup> de superficie útil) para la Ciudad de la Ciencia. Los 27,000 m<sup>2</sup> de superficie edificada restante se destinarían a viviendas privadas, estas últimas



**Figura 7.** El Puente de la Música. Fuente: F. Camerín (2022).

ocuparían más de la mitad de la superficie de la parcela, articulándose en 29,000 m<sup>2</sup> de superficie útil para viviendas en venta o alquiler y 6,000 m<sup>2</sup> de superficie útil para pisos con alquiler controlado y de protección oficial.

La inversión requerida para el proyecto sería de aproximadamente 270 millones de euros, mientras que el coste de venta en el mercado inmobiliario fluctuaría alrededor de los 4,800-5,000 euros/m<sup>2</sup> (Nartello, 2015). Desde diciembre de 2016 hasta mayo de 2018, el propietario, el fondo FIV, promovió la estrategia de *marketing* urbano llamada “Distrito Guido Reni” a través de la sociedad de promoción de eventos y publicidad “Ninetynine”, para que se relacionase con las actividades del museo MAXXI. Más de un millón de personas visitaron exposiciones (Figura 8), asistieron a conferencias, festivales, presentaciones, desfiles, actuaciones y espectáculos durante un año y medio (Delgado-Jiménez, 2018). Finalmente, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de 2020 estableció la construcción de una nueva línea de tranvía alrededor del antiguo cuartel con un importe de 60 millones de euros (Comune di Roma, 2020). Actualmente el proyecto está a la espera de la aprobación por parte de la Región de Lacio (Grilli, 2021).

### **Cuartel La Marmora (Turín)**

#### *Contexto de ubicación*

El cuartel La Marmora (Figura 9) se encuentra en el barrio residencial burgués de Borgo Po, está configurado por un esquema de cuadrícula ortogonal que genera una diversidad de bloques rectangulares, cuyas plantas bajas están dedicadas al comercio y a los talleres, y las manzanas están ocupadas por jardines en su mayoría privados. La disposición reticular procede tanto de la parcelación del terreno como de los grandes espacios públicos existentes. Aunque Borgo Po cuenta con un sistema funcional de transporte en autobús, las infraestructuras de movilidad existentes favorecen el coche privado como principal modo de movilidad dentro de esta zona y de acceso al centro de la ciudad.

#### *Análisis morfológico del cuartel*

El antiguo cuartel se configura como una pieza de arquitectura emblemática de la llamada “cultura neogótica”, y ocupa una manzana entera del Barrio Po, de 19,445 m<sup>2</sup> de superficie, desarrollándose en siete edificios, los cuales contabilizan 11,105 m<sup>2</sup>, en torno a una gran Plaza de Armas. Su conjunto, cuya morfología se asemeja a la estructura formal y a la organización



**Figura 8.** Exposición contemporánea en el cuartel Guido Reni. Fuente: F. Camerin (2022).



**Figura 9.** Localización del cuartel a la escala de barrio. Fuente: F. Camerin (2022).



Figura 10. La fachada principal cuartel de estilo neogótico. Fuente: F. Camerin (2022).

edificia de Borgo Po, despliega un fuerte impacto visual derivado de la voluntad de asignar un valor predominante a la arquitectura militar (Figura 10). Al edificio principal se le atribuyó un significado de la potencia de Turín como “ciudad militar”, identificándose con las características de un auténtico “castillo medieval” (Davico, 2018:284-286).

#### *Proceso de reconversión*

La reconversión del cuartel se enmarca en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2014, con el intento de buscar nuevas plusvalías en el mercado inmobiliario (Città di Torino, 2014). La operación se encargó, de común acuerdo con el propietario y el fondo de inversión CDP, al estudio de arquitectura Carlo Ratti Associates. Bajo el lema del “*co-living, co-making and co-working*” (es decir, “convivir”, “hacer en colaboración”, y “trabajar en equipo”), la reutilización dotaría al antiguo cuartel de dos funciones principales. El 60% de la superficie edificada bruta sería vivienda (entre 120 y 140 unidades residenciales cuyo tamaño oscilará entre 20 m<sup>2</sup> y 180 m<sup>2</sup>) y el restante 40% se dedicaría a servicios terciarios.

Según Carlo Ratti Associates (2017), este proyecto dotaría a Turín de un nuevo e icónico espacio público gracias a la remodelación de la antigua Plaza de Armas en una “Plaza de las Artes”, de forma rectangular de 100 metros de largo y 80 metros de ancho, bajo la cual se plantearía la construcción de un aparcamiento subterráneo. El objetivo sería crear un espacio de alcance similar a la plaza Vittorio Veneto, uno de los hitos más emblemáticos de Turín. Además, se dotaría de

equipamiento público: el Museo de la Resistencia Italiana, de 2,200 m<sup>2</sup> de superficie construida. Dado que los acontecimientos históricos del siglo xx afectaron profundamente al cuartel,<sup>4</sup> este museo se manifiesta como el “precio” a pagar por poner en marcha una transformación urbana orientada a la plusvalía económica (Boccalatte, 2018). El cuartel de La Marmora permanece actualmente vacío a pesar de que acoge actividades temporales de la incubadora de artes emergentes “Paratissima”.

#### **Evaluación cuantitativa**

Las grandes operaciones inmobiliarias planteadas para los tres cuarteles objeto de estudio, se enmarcan en una de las tendencias generales de reestructuración neoliberal de los organismos públicos, es decir, enjugar la deuda pública mediante la venta de estos activos en el mercado inmobiliario. Dicha tendencia se muestra en las nuevas funciones lucrativas previstas que alimentan la conversión de la ciudad en una entidad “por fines de lucro”. Además, el alto coste de las transformaciones, asumido por la entidad financiera FIV, se basa en la búsqueda del máximo beneficio económico para el Estado, el cual actúa como un emprendedor más en el mercado inmobiliario a través de dicho fondo de inversión.

El largo periodo de abandono al cual han sido sometidos los cuarteles (sobre todo los de Sani y Guido Reni), ha jugado un papel fundamental para demoler las herencias históricas militares que, aunque son consideradas como patrimonios a preservar, se encuentran en estado de

4. En primer lugar, en 1943, durante la Segunda Guerra Mundial, el cuartel se convirtió en la sede de la Oficina de Investigación Política (*Ufficio Politico Investigativo*) de la Guardia Nacional Republicana (*Guardia Nazionale Repubblicana*), con la misión de reprimir la lucha clandestina de los partisanos en Turín y su provincia. En segundo lugar, a finales de los años setenta, el cuartel se convirtió en una celda de detención fortificada y en un tribunal para juzgar a algunos de los terroristas pertenecientes a la organización armada de extrema izquierda y a un grupo guerrillero llamado Brigadas Rojas (*Brigate rosse*).

**Tabla 1.** Evaluación cuantitativa.

Casos de estudio	Tamaño parcela (superficie total construida) (m <sup>2</sup> ) / volumen (m <sup>3</sup> ) / núm. edificios	Época de construcción / abandono / enajenación	Edificios protegidos	Participación ciudadana	Venta a fondos de inversión inmobiliario	Fecha masterplan / Modificación PGOU	Ocupación	Precio medio venta vivienda barrio y ciudad (€/m <sup>2</sup> )	Nuevos usos	Inversión (millones de €)	Reutilización temporal
Cuartel Sani	105,540 (53.930) / no info / 26	1860-1861 / 2003 / 2005	Toda el área	2008-2009	12/2013 CDP	06/07/2017 / 2008	11/2019, 02/2020 protesta	3,000 / 3,100	Mix de funciones	110	No
Cuartel Guido Reni	55,480 (72,000) / 223,827 / 28	1916 / finales 1980 / 2005	Ninguno	2014	12/2013 CDP	24/06/2015 / 2020	02/2014 protesta	4,750 / 3,250	Ciudad de la Ciencia y mix de funciones	270	2016-2020
Cuartel La Marmora	19,978 (18,513) / no info. / 8	1887-1888 / 2005 / 2005	Toda el área (aparte dos edificios)	2017	04/2014 CDP	29/04/2016 / 2014	04/2014 protesta	2.850 / 1.800	Co-living, co-making y co-working	25-30	2006, 2017, 2020

Fuente: F. Camerín (2022).

deterioro avanzado para cuyo futuro no cabe otra solución que su demolición. No importa que haya que preservar la memoria histórico-colectiva de los cuarteles militares, ni que haya que proporcionar un mínimo de cantidad de vivienda social: lo fundamental de dichas reconversiones es la creación de un valor monetario, lo que se traduce en funciones de lujo, generalmente, asociadas a la creación de áreas de nueva centralidad (Tabla 1).

### Evaluación cualitativa de las reconversiones

Esta evaluación se ha redactado a partir del análisis de los masterplan de reconversión de los cuarteles Sani, Reni y La Marmora elaborados, respectivamente, por los estudios de arquitectura “Studio Dogma” (2017), “Studio 015/Paola Viganò” (2015) y “Carlo Ratti Associates” (2017).

### Nueva morfología

El cambio más radical en la morfología de los cuarteles tendrá lugar en el caso del cuartel situado en Roma, pues se prevé demoler todo el tejido construido existente (Studio 015/Paola Viganò, 2015:11). La restauración conservativa de los edificios protegidos del cuartel Sani y La Marmora es menos impactante, aunque en el caso de Bolonia se construirán 13 nuevos edificios que modificarán, sustancialmente, la conformación del área (Studio Dogma, 2017:7). En el caso de Turín, la demolición de dos edificios permitirá “abrir las puertas” de la parcela a nuevos espacios públicos (Carlo Ratti Associates, 2017:10). Las tres reconversiones permitirán una mayor permeabilidad entre los antiguos terrenos militares y las calles y parcelas a su alrededor, ya que se demolerán los muros perimetrales de los mismos (Figuras 11, 12 y 13).



**Figura 11.** Muro perimetral en una esquina del cuartel Sani.  
Fuente: F. Camerin (2022).



**Figura 12.** Muro perimetral del cuartel Guido Reni.  
Fuente: F. Camerin (2022).



**Figura 13.** Muro perimetral del cuartel La Marmora.  
Fuente: F. Camerin (2022).



**Figura 14.** Espacios verdes existentes dentro del recinto del cuartel Sani. Fuente: F. Camerin (2022).

### Espacio público

Cada reconversión propone, entre otros objetivos, la realización de un nuevo sistema de espacios públicos a distintas escalas. La reconversión del cuartel Sani se inserta en una estrategia de regeneración urbana en conexión con otros vacíos urbanos existente; en el cuartel La Marmora se construirá una Plaza de las Artes en el centro del área, mientras que en el caso del cuartel Guido Reni se actuará “a diferentes escalas y con roles diferentes lo que permite pasar de un lugar doméstico, más íntimo, a la escala y a la atracción metropolitana” (Studio 015/Paola Viganò, 2015:4).

Las experiencias visuales serán ampliamente mejoradas en los tres casos en cuanto se prevé la demolición de los antiguos recintos militares y, en el caso del cuartel La Marmora, se demolerá el único edificio no protegido para abrir la nueva plaza pública central al barrio a través de una escalera (Carlo Ratti Associates, 2017: 12). La accesibilidad por varios modos de transporte y usuarios, los nuevos y múltiples usos y la valorización de los espacios verdes existentes, son tres

ejes fundamentales para las reconversiones de los cuarteles Sani (Studio Dogma, 2017:3-4) y Guido Reni (Studio 015/Paola Viganò, 2015:4 y 9), mientras que tendrán un menor impacto en el cuartel La Marmora (Carlo Ratti Associates, 2017:11) (Figura 14).

### Salud y bienestar humano

Hasta la fecha, ningún informe sobre los posibles impactos de las reconversiones en términos de salud y bienestar ha sido redactado. Sin embargo, la lectura de los masterplan nos ayuda a entender que las reconversiones de los cuarteles Sani y Guido Reni proporcionarán nuevos espacios para el ocio y el deporte, además de tener un impacto relevante en la mejora de la calidad del aire, la reducción del nivel de contaminantes, de la temperatura ambiente y del efecto isla de calor debido a importantes mejoras en el verde urbano (Studio Dogma, 2017:3-4; Studio 015/Paola Viganò, 2015:8-9). La reconversión del cuartel La Marmora fomentará solamente nuevos espacios para el ocio.

**Tabla 2.** Evaluación cualitativa.

Análisis cualitativo	Elementos de morfología urbana			Espacios públicos				Salud y bienestar				Ciudad inclusiva			
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o
Cuartel Sani	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	0	0	0	2
Cuartel Guido Reni	2	2	2	2	0	0	1	1	2	2	2	0	0	0	2
Cuartel La Marmora	1	1	1	2	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0	2

Fuente: F. Camerín (2022).

### Ciudad inclusiva

La remodelación de los antiguos asentamientos militares no se ajusta al paradigma de las ciudades inclusivas, ya que no proporciona las mismas oportunidades para todos. De hecho:

- El diseño arquitectónico y urbano favorece la vivienda para personas adineradas y no ofrece ningún tipo de servicio social y comunitario a los grupos desfavorecidos.
- En ninguno de los estudios de caso se contemplan programas de activación social.
- Ninguno de los proyectos establece un porcentaje equilibrado de viviendas sociales: menos del 10% de las viviendas del cuartel Sani estarán destinadas a las clases sociales populares, el cuartel Guido Reni ofrecerá un pequeño porcentaje de alquileres controlados y subvencionados, mientras que la reconversión del cuartel La Marmora no incluye ninguna vivienda social.
- Las intervenciones relacionadas con la accesibilidad en cada caso fomentarán los desplazamientos para las personas de movilidad reducida, además de la movilidad lenta (peatones y bicicletas) (Tabla 2).

### Conclusiones

El presente análisis permite trazar conclusiones basadas en los siguientes elementos: 1), la presión del capital repercute en operaciones de reconversión para la apropiación de plusvalías a través de la “renta de suelo”. En los casos de estudio, el capital financiero (personificado por el Fondo FIV de *Cassa Depositi e Prestiti*) gestiona los proyectos sin poner a los residentes locales al centro del proceso de toma de decisión, pretendiendo valorizar el suelo de antiguas propiedades públicas con operaciones de transformación urbana costosas e intensivas. Dado que los antiguos asentamientos militares se encuentran en lugares potencialmente lucrativos, su reconversión está sujeta a presiones inmobiliarias, enormes inversiones financieras y esfuerzos arriesgados, cuyos impactos pueden ser especulativos. De hecho, la puntuación de los proyectos de reconversión en términos de ciudades inclusivas es muy baja.

2) Los antiguos cuarteles militares constituyen una pieza clave en la transformación urbana debido a su particular morfología. Las reutilizaciones favorecen funciones a diferentes escalas (territorial en el caso de la Ciudad de la Ciencia de Roma y más local en el caso de Bolonia y Turín), para crear áreas de nueva centralidad, atractivas para nuevas funciones y usuarios, con un relevante cambio en la morfología que mejorará, sin duda, la calidad del ámbito urbano. De todas formas, estos proyectos aumentarán probablemente el valor del suelo sin permitir su uso a los residentes más

vulnerables, atrayendo a nueva población con mayores recursos económicos, como en el caso del cuartel Guido Reni, o manteniendo el *status quo* como en el caso del barrio burgués de Borgo Po en Turín.

3) Teniendo en cuenta que el abandono militar se produjo en el mejor de los casos hace más de 15 años, la morfología urbana existente es decadente y necesita urgentemente la demolición, implicando la pérdida de un potencial patrimonio arqueológico militar. Los proyectos de reconversión tendrán un impacto considerable en términos de morfología urbana y espacio público, pero están lejos de garantizar el derecho a la ciudad para todos. La participación pública para la definición del diseño urbanístico y arquitectónico de las reconversiones fue destinada más a informar que a involucrar a los ciudadanos en la toma de decisiones. Además, las reutilizaciones buscan altos beneficios, por lo que se han dejado al margen a las clases sociales populares (Brenner, Marcuse y Mayer, 2012). Esto ha provocado

ocupaciones ilegales y protestas de las asociaciones locales en cada caso.

Invertir en unos procesos que ya están en marcha parece bastante difícil, pero es necesario investigar más para garantizar el derecho a la ciudad para todos, por ejemplo, creando una base de datos sobre estudios y propuestas que incluyan los bienes de propiedad pública abandonados, como parte de los planteamientos que abordan las cuestiones de la ciudad inclusiva.

Finalmente, la matriz analítica cualitativa puede aplicarse para comparar la reconversión, tanto de antiguos cuarteles militares como de otros tipos de vacíos, en diferentes ciudades y países. No obstante, es necesario seguir investigando para evaluar la idoneidad de este enfoque para una gama más amplia de casos y abordar sus limitaciones ya que este estudio ha examinado únicamente tres casos, limitándose a cuarteles militares ubicados en ámbitos urbanos en degradación.

## Bibliografía

- Bagaeen S., Clark C. (Eds.) (2016), *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*, Oxon-New York: Routledge.
- Brenner N., Marcuse P., Mayer M. (Eds.) (2012), *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*, Oxon-New York: Routledge.
- Camerin, F. (2020), *El papel de la gran propiedad en el proceso de construcción de la ciudad europea durante el último tercio del siglo XX. Las propiedades militares como referente*. Valladolid: UVA (tesis doctoral).
- Camerin, F., Gastaldi, F. (2018), "Il ruolo dei fondi di investimento immobiliare nella riconversione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia", en *Working papers. Rivista online di Urban@it*, 2, 1-13.
- Carmona M., de Magalhães C., Hammond L. (Eds.) (2008), *Public Space. The Management Dimension*, New York-Oxon, Routledge.
- Davico, P. (2018) "I complessi militari: Un patrimonio nel disegno dell'architettura e della città di Torino", en Devoti, C. (Ed.), *Storia Dell'urbanistica n. 10/2018. Gli Spazi dei Militari e L'urbanistica della Città. L'Italia del Nord-Ovest (1815-1918)* (pp. 284-286), Roma, Edizioni Kappa.
- Delgado-Jiménez, A. (2018), "La transformación urbana del área de Progetto Flaminio en Roma: del abandono del establecimiento militar y el concurso para la Ciudad de la Ciencia al actual Distrito Guido Reni", en Monclús, J. y Diez, C. (Eds.), *Ciudad y formas urbanas. Vol. 5*. (pp. 121-132). Zaragoza, Universidad de Zaragoza.
- Hubbard, P., Hall, T. (1998), "The entrepreneurial City and the 'New Urban Politics' ", en Hall, T., Hubbard, P. (Eds.), *The Entrepreneurial City: Geographies of Politics, Regime and Representation*, Londres, Wiley.
- Insolera, I. y Sette, A. M. (2003), *Dall'Augusteo all'Auditorium*, Roma, Fondazione Musica per Roma.
- Marx, K. (1894), *Capital. A Critique of Political Economy. Volume III. The Process of Capitalist Production as a Whole*, Nueva York, International Publisher.
- Manella, G. (2017). "Oltre lo spettacolo": prove ed errori di riqualificazione alla Bolognina/ "Beyond the show": trial and error of urban regeneration in Bolognina, en *FAMagazine*, 42, 56-62.
- Nartello, F. (2015), "Roma, 270 Milioni di Investimento per Realizzare la Città della Scienza di Fronte al Maxxi, Edilizia e Territorio", en *Quotidiano del Sole 24 Ore* (en papel).
- Nieuwenhuijsen, M. J. (2021), "New urban models for more sustainable, liveable and healthier cities post covid19; reducing air pollution, noise and heat island effects and increasing green space and physical activity", en *Environmental International*, 157, 106850.
- Parisini, R. (Ed.) (2012), *La città e i consumi. Accesso al benessere e trasformazioni urbane a Bologna (1951-1981)*, Milán, Franco Angeli.
- Rudnicka-Bogusz, M. (2022), "The Genius loci Issue in the Revalorization of Post-Military Complexes: Selected Case Studies in Legnica (Poland)", en *Buildings* 12(2), 232.
- Rossi, P. O. (Ed.) (2020), *Flaminio Distretto Culturale di Roma. Analisi e strategie di progetto*, Macerata, Quodlibet.
- Rudnicka-Bogusz, M. (2022), "The Genius loci Issue in the Revalorization of Post-Military Complexes: Selected Case Studies in Legnica (Poland)", en *Buildings* 12(2), 232.
- Storelli F., Turri F. (Eds.) (2014), *Le caserme e la città. I beni immobili della difesa tra abbandoni, dimissioni e riusi*, Roma: Palombi.
- Turri F., Zamperini E. (2017), "Da caserme a università: riconversione e recupero di beni militari dismessi", en Fiorino D. R. (Eds.), *Military Landscapes. Atti del convegno internazionale. Scenari per il futuro del patrimonio militare*, Milán: Skirà.
- Urban Center Metropolitan (2017a), *Istruttoria di progetto*, Turin, UCM.
- Urban Center Metropolitan (2017b), *Si parla di Caserma via Asti 22. Report Incontro*, Turin: UCM.
- Vittorini A. (Ed.) (2004), *Dalle armi alle arti. Trasformazioni e nuove funzioni urbane nel quartiere Flaminio*, Roma, Gangemi.
- Whitehand, J.W.R. (2001), "British urban morphology: the Conzenian tradition", en *Urban Morphology*, 5(2), 103-109.
- Referencias electrónicas**
- Álvarez, Mora, A. (2012), El componente competitivo de los Territorios Urbanos como propulsor de las desigualdades espaciales y de los conflictos de clase. A propósito del papel responsable de las Áreas de Centralidad, en *XXXVIII Reunión de Estudios Regionales, Bilbao, 2012*. <https://old.aecr.org/web/congresos/2012/Bilbao2012/htdocs/pdf/p314.pdf>
- Boccalatte, P.E. (2018), *Occuparsi* della Storia. L'esperienza della Caserma di via Asti a Torino. *Clionet. Per un Senso del Tempo e dei Luoghi*, 2. [https://rivista.clionet.it/vol2/societa-e-cultura/spazi\\_comuni/boccalatte-occuparsi-della-storia](https://rivista.clionet.it/vol2/societa-e-cultura/spazi_comuni/boccalatte-occuparsi-della-storia)
- Carlo Ratti Associates (2017a), *Caserma La Marmora via Asti. Concept Design*. [http://www.urbancenter.to/wp-content/uploads/2017/03/CRA\\_CLM-Presentazione-2.pdf](http://www.urbancenter.to/wp-content/uploads/2017/03/CRA_CLM-Presentazione-2.pdf)
- Città di Torino (2014), Variante al P.R.G. in accordo di programma A52. Caserme Cesare di Saluzzo, La Marmora e De Sonnaz. Approvazione relazione illustrativa generale. Turin: Direzione Territorio e Ambiente. Area Urbanistica. [http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/allA4\\_relazione\\_illustrativa\\_generale.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/allA4_relazione_illustrativa_generale.pdf)
- Comune di Bologna (2021), *Biciplan*, <https://www.comune.bologna.it/servizi-informazioni/biciplan>
- Comune di Roma (2005), *Il Quartiere della Città della Scienza-Il Progetto Urbano Flaminio*, en <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-quart-scienza/puf.html>
- Comune di Roma (2014), *Stabilimento Militare Materiali Elettrici di Precisione-Guido Reni*, en <http://www.urbanistica.comune.roma.it/aree-militari/arremilitari-ex-stabilim-guido-reni.html>
- Comune di Roma (2020), *Recovery Fund: il Piano di Sviluppo resiliente, sostenibile e inclusivo di Roma Capitale*, en <https://www.comune.roma.it/web/it/notizia.page?contentId=NWS652606>
- CDP (2016), *Progetto Flaminio*, en <http://www.progettoflaminio.it/>
- CDP (2017), *Progetto Sani*, en <http://www.progettosani.it/>
- Evangelisti, F. (2017), *Bolognina aree in trasformazione*. Bologna: DRU. [http://www.comune.bologna.it/media/files/bolognina\\_trasformazioni\\_lug2017\\_def.pdf](http://www.comune.bologna.it/media/files/bolognina_trasformazioni_lug2017_def.pdf)
- Grilli, F. (2021), Città della Scienza: nel rimpallo di competenze non decolla la trasformazione dell'ex caserma di via Guido Reni, *Roma Today*, en <https://www.romatoday.it/politica/citta-della-scienza-rimpallo-accuse-pd-raggi.html>
- OECD (2020), *Policy Responses to Coronavirus (Covid-19). Cities policy responses*, en <http://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/cities-policy-responses-fd1053ff/>
- Studio 015/Paola Viganò (2015), *Progetto Flaminio. Relazione*. [http://www.progettoflaminio.it/wp-content/uploads/2015/06/Studio015Vigan%C3%B2\\_relazione.pdf](http://www.progettoflaminio.it/wp-content/uploads/2015/06/Studio015Vigan%C3%B2_relazione.pdf)
- Studio Dogma (2017), *PASSAGES. Un progetto per Bologna*. [http://www.progettosani.it/wp-content/uploads/2017/07/170618\\_Bologna\\_Book\\_D.pdf](http://www.progettosani.it/wp-content/uploads/2017/07/170618_Bologna_Book_D.pdf)