



Bauhaus-
Universität
Weimar

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

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



Universidad de Valladolid



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under the Marie Skłodowska-Curie grant agreement No 721933.



Federico
Camerin



Universidad de Valladolid

Bauhaus -
Universität
Weimar

Federico Camerin

Directores:
Dr. Alfonso Álvarez Mora
Dr. Max Welch Guerra
Dr. Víctor Pérez Eguíluz

Tesis Doctoral 2020
Programa de Doctorado en Arquitectura

Universidad de Valladolid
Bauhaus - Universität Weimar



Universidad de Valladolid



PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA

TESIS DOCTORAL:

**EI 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.**

Presentada por Federico Camerin para optar al grado
de Doctor por la Universidad de Valladolid
2020

Dirigida por:
Alfonso Álvarez Mora
Max Welch Guerra
Víctor Pérez Eguíluz

TESIS DOCTORAL:

**EI 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.**

Presentada por Federico Camerin para optar al grado
Philosophiae doctor por la Bauhaus-Universität Weimar
2020

Supervised by:
Alfonso Álvarez Mora
Max Welch Guerra
Víctor Pérez Eguíluz



ACKNOWLEDGEMENTS

**EUROPEAN JOINT DOCTORATE “URBANHIST”.
EUROPEAN UNION. THIS PROJECT HAS
RECEIVED FUNDING FROM THE EUROPEAN
UNION’S HORIZON 2020 RESEARCH AND
INNOVATION PROGRAMME UNDER THE MARIE
SKŁODOWSKA-CURIE GRANT AGREEMENT NO
721933.**

EC H2020 MSCA-ITN urbanHIST project.
Thesis topic: Urban Heritage Planning, its Relations to
Real-Estate, Economic and Social Models in the 20th
Century Europe
2017-2020

Candidate: Early Stage Researcher no. 7 Federico
Camerin

Supervised by:
Alfonso Álvarez Mora
Max Welch Guerra
V́ctor Pérez Eguíluz

**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.**

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	9
<i>Cuestiones generales</i>	9
<i>Planteamientos teóricos previos</i>	10
<i>El enfoque de la tesis</i>	12
<i>Hipótesis y objetivos</i>	15
CAPÍTULO 1. ESTADO DE LA CUESTIÓN Y RECORRIDO CIENTÍFICO DEL QUE PARTIMOS Y EN EL QUE NOS APOYAMOS.....	19
<i>Objetivo general</i>	19
<i>Las razones de un abandono institucional y sus consecuencias</i>	20
<i>La diversidad de Grandes Propiedades sometidas a procesos de abandono-desmantelamiento</i>	25
<i>La reconversión de las propiedades militares desde el punto de vista de sus efectos contaminantes. La cuestión de los “brownfields” y la recuperación de “sistemas ecológicos”</i>	26
<i>El papel de las Propiedades Militares en los procesos de gestión urbana que impulsan la “regeneración” de las ciudades</i>	35
<i>Propiedades militares como “bienes comunes” (commons)</i>	39
<i>Los procesos de reconversión de la Gran Propiedad Militar desde el punto de vista de la Participación Ciudadana</i>	42
<i>La “reconversión” como argumento para eliminar la actividad tradicional originaria. El cierre de las instalaciones y sus efectos económicos</i>	46
<i>Reinterpretar el proceso de “construcción-desmantelamiento” de las áreas militares desde la disciplina de la Geografía</i>	49
<i>Las áreas militares como herencias patrimoniales</i>	53
<i>Lo específico de los estudios italianos</i>	61
<i>La carencia de Estudios Urbanos, en Italia, descontextualiza los procesos de reconversión de las Áreas Militares</i>	64
<i>Síntesis del recorrido emprendido</i>	82

CAPÍTULO 2. DESARROLLO URBANO Y GRAN PROPIEDAD. CONSTRUCCIÓN, VACIAMIENTO Y REGENERACIÓN DE “GRANDES ARTEFACTOS” COMO REFERENTES DEL PROCESO DE PRODUCCIÓN DE LA CIUDAD	87
¿Qué entendemos, y cuál es el papel, de la Gran Propiedad?.....	87
<i>La Gran Propiedad como expresión de un “capital en suelo”</i>	<i>87</i>
<i>Diversidades tipológicas en las vinculaciones Propiedad-Capital en Suelo. La Gran Propiedad y su relación con el proceso de producción-reproducción de la ciudad</i>	<i>91</i>
<i>La Gestión de la Gran Propiedad. Propiedad y construcción de la ciudad europea en el siglo XX.....</i>	<i>104</i>
<i>La materialización de la Gran Propiedad en el marco de los Procesos de Renovación Urbana.....</i>	<i>112</i>
<i>La Gran Propiedad como Propiedad Pública</i>	<i>114</i>
Procesos que se suceden en el uso de los artefactos urbanos que contiene la Gran Propiedad: Construcción, Vaciamiento y Regeneración	118
<i>Planteamiento de partida</i>	<i>118</i>
<i>La producción de la ciudad como resultado de la dialéctica construcción-desmantelamiento-regeneración que identifica el comportamiento de la “gran propiedad”</i>	<i>121</i>
<i>La producción-construcción de grandes artefactos que necesiten grandes propiedades urbanas.....</i>	<i>124</i>
<i>Estrategias de vaciamiento y proceso de desposesión.....</i>	<i>128</i>
<i>Del deshecho-desmantelamiento-vacío, a la “regeneración urbana” de los artefactos afectados. La Gran Propiedad como protagonista</i>	<i>133</i>
Las grandes propiedades industriales. Desarrollo urbano e industrialización-reconversión	135
<i>Su proceso originario de construcción.....</i>	<i>135</i>
<i>Obsolescencia-vaciamiento de las instalaciones industriales</i>	<i>138</i>
<i>Regeneración postindustrial.....</i>	<i>140</i>
Las grandes propiedades ferroviarias. De referentes de movilidad a soportes de “nuevas áreas de centralidad”	142
<i>La construcción del “espacio ferroviario”</i>	<i>142</i>
<i>Desmantelamiento y vaciamiento de las Estaciones Ferroviarias</i>	<i>145</i>
<i>La Regeneración de las instalaciones ferroviarias como final de su historia</i>	<i>148</i>
El tratamiento de las grandes propiedades de suelo industriales y ferroviarias y las estrategias de creación de nuevas áreas de centralidad en el marco de nuevos espacios metropolitanos. Los casos de Barcelona y Bilbao	149
<i>Planteamiento de la cuestión</i>	<i>149</i>
<i>Barcelona. La gestión del patrimonio industrial y ferroviario del Poblenou. Del Plan de la Ribera a la actualidad</i>	<i>150</i>
<i>El caso de Bilbao. La regeneración de los territorios industriales de la Ría. De Abandoibarra a Zorrotzaurre</i>	<i>155</i>
<i>A modo de conclusión. El Poblenou y Abandoibarra como zonas estratégicas para la materialización de “espacios de renta”</i>	<i>159</i>

CAPÍTULO 3. EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DESMANTELAMIENTO, ABANDONO Y
REGENERACIÓN DE LAS INSTALACIONES MILITARES EN LA CIUDAD. DE UNA APROPIACIÓN
ORIGINARIA A UNA DESPOSESIÓN SOCIO-ESPACIAL DE UN PATRIMONIO URBANO PÚBLICO 163

Introducción	163
La materialización-producción de las instalaciones militares en Italia. Sus diversidades tipológicas	164
<i>Instalaciones Militares y Desarrollo Urbano</i>	170
<i>La formación de un Patrimonio Militar. Origen, desarrollo y culminación de un proceso de apropiación espacial</i>	176
<i>Propiedades Militares y Mercado Inmobiliario</i>	184
La obsolescencia de las instalaciones militares. Su desmantelamiento, abandono y enajenación	187
<i>El “abandono” de “grandes artefactos” para recuperar su condición de “capital en suelo”</i>	192
<i>La producción de “nuevas áreas de centralidad” como objetivo</i>	195
La Regeneración de las Áreas Militares como contribución a la creación de la “centralidad”. Casuísticas tipológicas.....	198
CAPITULO 4. Análisis pormenorizado de las casuísticas: la reconversión de las instalaciones militares y su relación con el fenómeno de centralidad	215
Introducción	215
Consolidar la centralidad existente: los cuarteles de vía Guido Reni en Roma y el fortalecimiento de la vertiente cultural, lúdica y de ocio, del barrio Flaminio.....	218
Propiedades militares y “nuevas áreas de centralidad”. El caso de la Plaza de Armas de Milán	233
La regeneración de una instalación militar en un barrio residencial de clase. La “Centralidad residencial” como “espacio social burgués”. El caso del cuartel “Sani” de Bolonia	251
Turín. Centralidades residenciales existentes e instalaciones militares. La regeneración del cuartel “La Marmora” y el reforzamiento del carácter burgués de Borgo Po	269
La reconversión de grandes propiedades militares al margen de objetivos vinculados con “centralidades económicas”. El caso del cuartel “Piave”, de Belluno	287
“Ocupaciones marginales” que contrastan con los objetivos del capital. Del “despilfarro inmobiliario” a una alternativa de “austeridad cualitativa”. El caso del cuartel Rossani de Bari	298
El uso de grandes propiedades militares para emergencias humanitarias: el caso del cuartel “Zanusso” de Oderzo.....	319
Cuestiones abiertas para la regeneración de grandes propiedades militares localizadas al margen de “centralidades” consolidadas, o en expectativa. El caso de las bases militares de Ceggia (Venecia).....	328

CAPÍTULO 5. ESTRATEGIAS DE CENTRALIDAD EN LOS PROCESOS DE REGENERACIÓN DE LAS GRANDES ÁREAS MILITARES ITALIANAS. ESTUDIOS DE CASOS	341
Introducción	341
Estrategias de Centralidad y procesos de producción de “espacios de renta”	344
¿Qué son los “espacios de renta”?	344
<i>El Desarrollo Urbano como inductor de la “centralidad”. Procesos de Producción Espacial y “espacios de renta”</i>	348
<i>Los determinantes de la Planificación Urbana en la consolidación de las áreas de centralidad como “espacios de renta”</i>	357
<i>La gestión de las áreas militares como potenciales “áreas de centralidad”. Agentes y Legislaciones aplicadas</i>	365
Estrategias de centralidad y proceso de producción de “espacios de reproducción social”	367
¿Qué son los “espacios de reproducción social”?	367
<i>Desarrollo Urbano y “espacio social”</i>	371
<i>Los espacios de “reproducción social” en el marco de la Planificación Urbana</i>	376
<i>La gestión de las “áreas de centralidad” como “espacios de reproducción social”</i>	383
Estrategias de centralidad “sin futuro”. El abandono, y la marginación, como estrategia ..	385
¿Qué implica el “abandono” y la “degradación” de las áreas militares sin alternativas? ..	385
<i>Desarrollo Urbano y degradación patrimonial. El comportamiento de las áreas militares en este proceso</i>	388
<i>La responsabilidad de la Planificación Urbana en la marginación, degradación, abandono y ausencia de futuro, de las instalaciones militares presentes en la ciudad</i>	391
<i>La Legislación que no gestiona. Vacío legal, o carencias administrativas, en la regeneración fallida de algunas áreas militares</i>	393
Conclusiones. Hacia una nueva definición de regeneración urbana	394
CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES	399
Glosario de siglas y acrónimos.	412
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	415

ANEXO I. NORMATIVA RELATIVA A LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN-ABANDONO-ENAJENACIÓN-REGENERACIÓN DE LAS GRANDES PROPIEDADES MILITARES EN ITALIA.	466
ANEXO II. DOCUMENTOS CARTOGRÁFICOS RELATIVOS A LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN-ABANDONO-REGENERACIÓN DE LAS GRANDES PROPIEDADES MILITARES ANALIZADAS EN EL CAPÍTULO 4	466
Consolidar la centralidad existente: los cuarteles de vía Guido Reni en Roma y el fortalecimiento de la vertiente cultural, lúdica y de ocio, del barrio Flaminio.....	467
Propiedades militares y “nuevas áreas de centralidad”. El caso de la Plaza de Armas de Milán	469
La regeneración de una instalación militar en un barrio residencial de clase. La “Centralidad residencial” como “espacio social burgués”. El caso del cuartel “Sani” de Bolonia	472
Turín. Centralidades residenciales existentes e instalaciones militares. La regeneración del cuartel “La Marmora” y el reforzamiento del carácter burgués de Borgo Po	475
La reconversión de grandes propiedades militares al margen de objetivos vinculados con “centralidades económicas”. El caso del cuartel “Piave”, de Belluno	478
“Ocupaciones marginales” que contrastan con los objetivos del capital. Del “despilfarro inmobiliario” a una alternativa de “austeridad cualitativa”. El caso del cuartel Rossani de Bari	481
El uso de grandes propiedades militares para emergencias humanitarias: el caso del cuartel “Zanusso” de Oderzo.....	483
Cuestiones abiertas para la regeneración de grandes propiedades militares localizadas al margen de “centralidades” consolidadas, o en expectativa. El caso de las bases militares de Ceggia (Venecia).....	485

INTRODUCCIÓN

Cuestiones generales.

Con la intención de proceder al entendimiento del proceso de construcción histórico de la ciudad europea, durante el siglo XX, sin obviar las repercusiones de tal proceso en los primeros años del XXI, se han planteado, de partida, una serie de cuestiones que reseñamos a continuación.

1. ¿Cuál ha sido la relación que se ha establecido entre “gran propiedad”, “agentes inmobiliarios” y “capital financiero”, por lo que se refiere al proceso de construcción de la ciudad europea durante el siglo XX? ¿Cómo se ha desarrollado esta relación en el marco de la “globalización” y el “desarrollo post-industrial”? Si tenemos en cuenta las transformaciones llevadas a cabo sobre la base de estas “grandes propiedades”, en este contexto post-industrial, ¿cuál ha sido el protagonismo-comportamiento de estas “grandes propiedades” en el proceso de construcción de la ciudad ¿Cuáles han sido, a su vez, los objetivos derivados de los proyectos emprendidos para realizar tal proceso de construcción, así como sus efectos en el contexto territorial en el que se insertan? ¿Se han implementado específicas “reutilizaciones” de las estructuras-contenedores urbanos existentes, o se han impulsado acciones concretas que se expresaban mediante nuevas edificaciones, previa eliminación-demolición de antiguos vestigios heredados del pasado? ¿Cómo se han puesto en marcha, en su caso, las “reconversiones-regeneraciones” correspondientes, es decir, qué tipo de evento catalizador se ha producido? Dichas “reconversiones”, ¿se han inscrito en una estrategia ponderada, impulsada por agentes-actores públicos, o derivadas de conflictos entre el sector público y los ciudadanos? ¿Se han elaborado Planes Urbanísticos, en los que contextualizar las intervenciones emprendidas, por parte de los Ayuntamientos interesados, o se han desarrollado sobre la base de Proyectos Urbanos de iniciativa privada y/o de colaboración público/privada?

2. Si centramos nuestra atención en la Planificación Urbana implementada durante el siglo XX, y su papel en la conformación de la ciudad capitalista, observamos cómo esta disciplina ha estado muy visto influenciada por los agentes que operaban en la ciudad. Ante este panorama, ¿son estos agentes

los que planifican, realmente, la ciudad, en consonancia con los intereses de la “gran propiedad” que ellos controlan? Si, por el contrario, son los “intereses sociales” los que determinan la Planificación Urbana, ¿se observan diferencias con respecto a la primera cuestión planteada? La Planificación Urbana, en este sentido, ¿tiene entidad suficiente para cambiar la sociedad? Con todo esto, queremos comprobar si ha sido la sociedad del siglo XX la que ha demandado un tipo de “planificación”, si el papel de ésta ha sido muy relativo en el proceso de construcción de la ciudad europea.

3. Historiar la Ciudad significa indagar a propósito de cómo se comporta el “espacio urbano” en contextos histórico específicos. ¿Cómo se comporta, por tanto la ciudad europea durante el siglo XX, y cuáles son sus repercusiones en la situación actual? ¿Qué es lo que contribuye a la vida, a la construcción del “espacio social” de la ciudad? En otras palabras, ¿cuál es el “comportamiento espacial” de la ciudad? Para responder a estas preguntas, e interpretar, con ello, la ciudad, se van a seleccionar cada uno de los “momentos” en los que se ha producido un “hecho histórico” determinado que ha tenido una repercusión espacial importante en la ciudad.

4. Si prestamos atención, por otra parte, a la relación que se produce entre el “proceso de construcción de la ciudad europea” y el desarrollo de las “actividades militares”, las cuales ocupan en grandes propiedades de suelo urbano, la investigación deberá responder a las siguientes preguntas: ¿Por qué aparecen las actividades militares en la ciudad?; ¿por qué tienen necesidad de hacerlo? Una vez que han hecho acto de presencia en la ciudad, ¿qué lugar ocupan en la misma?; ¿cómo intervienen en la formalización de una nueva ciudad?, ¿o no? Las grandes propiedades militares, ¿contribuyen a crear ciudad?

Planteamientos teóricos previos

La primera cuestión a plantear es que ninguno de los términos que constituyen las referencias básicas del Programa de Doctorado, “urbanHist”, es decir “Urbanismo”, “Patrimonio” y “Planeamiento Urbano”, prevalecen unas sobre otras, lo que significa que el contenido del campo científico en el que nos movemos será producto de la relación que se establezca entre dichos conceptos, no de la interpretación, por separado, de cada uno de ellos. No se trata de

desarrollar trabajos de Urbanismo, Patrimonio o de Planeamiento Urbano, independientemente considerados, sino aquellos otros que resultan de la correlación dialéctica que se establece entre ellos. El “Urbanismo”, como disciplina, es decir, como marco teórico-conceptual; el “Patrimonio” como lo construido heredado, base físico-social en la que debe apoyarse todo tipo de intervención en el territorio, aquello que hace real Planificar sobre lo Existente; el “Planeamiento Urbano”, como práctica que, casi siempre, salvo determinadas excepciones, encauza intereses vinculados a la propiedad del suelo con el objetivo de materializar, anticipar, mediante proyecto, “espacios de renta”. Nos estamos refiriendo, como puede observarse, a la ciudad que nace y se desarrolla al amparo del capitalismo, con sus contradicciones que la hacen sumisa, o beligerante, con el sistema. Nos referimos, en este sentido, a su “estructura social”, aquello que condiciona el uso que se hace del espacio. Conceptos, por tanto, cuya relación entre sí puede generar contradicciones, al ser objeto de interpretaciones que rompen la dialéctica establecida entre ellos, también, realizarla en toda su plenitud. En base a estos tres términos, “Urbanismo, Patrimonio, Planeamiento Urbano”, entendidos como referencias básicas de las investigaciones a emprender, podemos plantear el contenido de los trabajos a realizar de la siguiente manera.

En primer lugar, considerando la Ciudad como objeto de trabajo, como campo de investigación, bien entendido, que hablamos de ciudad en sentido amplio, en su acepción como territorio.

En segundo lugar, partiendo de la idea de “Ciudad como Patrimonio”, como legado histórico, como existente construido, lo que circunscribe su condición de objeto de investigación a aquellos aspectos que la identifican como una realidad socio-espacial histórica que ha estado, siempre, habitada. Y es en esa “habitabilidad” donde reside su condición de “entidad pública”, cuya condición, como tal, es consecuencia de la “custodia social” de que ha sido objeto por quienes la han habitado constantemente.

En tercer lugar, esta Ciudad, concebida como Patrimonio, se ha visto comprometida, nos referimos a sus propias dinámicas internas, a sus comportamientos como “espacio social”, por causa de específicas intervenciones que se han formulado en el marco de Proyectos concretos, es decir, por el hecho de haber sido objeto de Ordenaciones Urbanísticas. La Planificación Urbana, en

este sentido, puede modificar, con reservas, específicos comportamientos espaciales, pero su incidencia está condicionada por lo que aquellos comportamientos permitan. Queremos decir que la Planificación se caracteriza más por la capacidad que detenta de “ordenar” lo que ya está en movimiento, de encauzar determinadas tendencias espaciales ya materializadas, que por crear nuevos comportamientos. Sólo en algunos casos, en los que un poder político fuerte está determinando nuevas relaciones sociales, puede la Planificación ejercer como práctica innovadora con capacidad para recrear un nuevo tipo de ciudad. Pero, aún en estos casos, habría que pensar si dicha recreación es producto de los nuevos métodos de Ordenación Urbanística establecidos, o son los nuevos intereses de clase, la nueva “formación social”, los que imponen su lógica sobre aquella. La Planificación Urbana, en suma, sigue los imperativos sociales, en nuestro caso, de las fuerzas que agitan la ciudad, lo que le resta capacidad para modificar comportamientos socio-espaciales.

El enfoque de la tesis

Si hablamos de Ciudad, como objeto de trabajo, de una entidad espacial pública que identificamos con valores patrimoniales heredados y producidos colectivamente, así como de “comportamientos espaciales” derivados del uso que una determinada formación social hace del espacio que habita para procurar su reproducción, ¿cómo se puede entender esta realidad espacial compleja si no desde el punto de vista de su comprensión histórica? Esto quiere decir que comprender la ciudad significa, o, mejor dicho, debería significar, abordarla desde su condición como “producto social histórico”. Delimitar su estudio a un momento histórico determinado, por otra parte, implica inmiscuirse en análisis que nos descubran cómo se ha llevado a cabo su proceso de producción socio-espacial, distinguiéndolo, claramente, de la forma que adopta. Bien entendido que, *“...lo que distingue a las épocas económicas unas de otras no es lo que se hace, sino el cómo se hace, con qué instrumentos de trabajo se hace. Los instrumentos de trabajo no son solamente el barómetro indicador del desarrollo de la fuerza de trabajo del hombre, sino también el exponente de las condiciones sociales en que se trabaja”*.¹

¹ Marx, *“El Capital. Crítica de la Economía Política”*. Volumen I, Sección Tercera *“La Producción de la Plusvalía Absoluta”*. Capítulo V, *“Proceso de Trabajo y Proceso de Valorización”*. I *El Proceso de Trabajo*.

Debemos distinguir, muy bien, en este sentido, entre la “Historia de la Ciudad”, entendida como el análisis de un proceso de producción socio-espacial, de la “Historia del Planeamiento Urbano”, como “Historia de las Ideas”, lo que implica, en este último caso, analizar lo que, en cada momento, se ha pensado cómo debería ser la ciudad, pero no cómo es la ciudad (Álvarez Mora, 1996). La diferencia entre ambas maneras de proceder es la que se establece entre la realidad de un objeto, la ciudad, y lo que se piensa de ella desde el Proyecto. En este sentido es cómo podemos decir que si lo que realmente nos interesa es la razón de ser de una entidad urbana, inmiscuirse en dicho conocimiento implicaría tratarla como una realidad histórica construida, como “producto histórico” que requiere ser analizado como tal. Para ello, hay que partir de la idea que la ciudad se ha debatido entre su condición de “espacio de reproducción social” y “espacio de renta”, es decir, como “producto” y como “obra”, produciendo “valores de cambio” y/o “valores de uso”. Y, en todo esto, es el comportamiento de la “propiedad”, sobre todo, de la “gran propiedad”, de su uso, control y forma de apropiación, lo que marca la tendencia hacia una u otra concepción. De ahí que la Tesis, inscrita en el campo de la Historia Urbana, adopte a la “gran propiedad” como referente básico para entender un proceso de producción espacial, en específico, aquello que tiene que ver con la construcción de la ciudad europea durante el último tercio del siglo XX y de su aplicación al caso concreto de las propiedades militares en Italia.

Una primera propuesta de investigación hacía referencia, en exclusiva, a las Propiedades Militares, pero, al final, se convino que sería mucho más conveniente resaltar el papel de la “gran propiedad”, la identificada con las instalaciones industriales, ferroviarias, militares, actividades no residenciales, en general, que consumen una gran cantidad de espacio, y que, una vez “obsoletas” y “abandonadas”, son requeridas para otras funciones y servicios urbanos.

En este contexto general consideramos, al menos, tres procesos diferentes, los cuales hacen referencia a otras tantas maneras de proceder a la “producción de ciudad”, a su interpretación histórica.

En un “primer momento”, asistimos al original proceso de construcción que afecta a un ámbito urbano determinado. Es lo que, en un sentido general,

podemos llamar “producir ciudad”. En nuestro caso, se trataría, por ejemplo, de la construcción de los primeros complejos industriales, muchos de ellos, ubicados en contextos urbanos consolidados, incluso en “zonas centrales”. También, es el caso de las primeras Estaciones Ferroviarias, instalaciones militares...etc. Es decir, lo que podemos llamar como manifestación espacial de un “capital en suelo”, ya que todas esas actividades necesitan de una gran cantidad de suelo para desarrollar sus específicos, y diversos, procesos de producción. Estamos en una fase del proceso de construcción de la ciudad en el que se está consolidando el espacio urbano en origen, la ciudad como entidad colectiva que acoge el proceso de producción material que hace posible la existencia. En esta primera fase, la ciudad se está consolidando como un “producto social”, el cual está condicionado por las formas de producir que identifican a la “formación social” en la que se integra y a la que debe su razón de ser.

En un “segundo momento”, por motivos que tienen que ver con la “baja rentabilidad” que desarrolla un determinado elemento construido, levantado, en nuestro caso, sobre una gran propiedad, se procede a su desmantelamiento, abandono, incluso, a arruinarlo, para forzar, en suma, su “reconversión”. Dicha “baja rentabilidad”, sin embargo, no es tanto el motivo fundamental que fuerza al cambio, como las nuevas perspectivas económico-financieras que van a permitir recrear un nuevo “espacio de renta” sobre los despojos de aquellos bienes que han dejado de ser útiles desde el punto de vista del capital. Bien entendido que esta “baja rentabilidad” que se le asigna al “elemento construido” que, como consecuencia de ello, va a ser desmantelado y abandonado, se enmarca en un proceso vinculado con otras maneras de entender la “promoción inmobiliaria”. Producir ciudad, en este sentido, no sólo se manifiesta en su concreta construcción material, sino en aquellas otras situaciones en las que se está procediendo a una estrategia de desmantelamiento de los existente. Para implementar una práctica semejante, en efecto, se movilizan agentes inmobiliarios específicos cuya misión es vaciar de contenidos aquellos elementos construidos de los que se requieren, de los “espacios sociales” que recrean, su condición de “lugares estratégicos” propicios para emprender un proceso de apropiación-reapropiación espacial de clase. Apropiación que se

realiza en la medida en que así lo exige la necesidad de crear nuevos “espacios de renta” que fortalezcan la “ciudad segregada”.

Y, por último, como colofón final al proceso que ha recorrido el largo camino que ha desembocado en el desmantelamiento, abandono y ruina, de aquellos bienes que, en origen, “produjeron ciudad”, se llevan a cabo procesos de “regeneración urbana”. Se argumentan por necesidades de “renta”, también, por imponer un “orden” que no contradiga la lógica del capital. La realidad es que son procesos que se implementan para hacer efectiva la apropiación de clase de que es objeto la ciudad, sobre todo, sus “zonas centrales”. Completamos, de esta manera, un ciclo completo.

Es esta manera de abordar la comprensión de la ciudad, desde su producción-reproducción, lo que constituye, bajo nuestro punto de vista, uno de los logros más destacados de este trabajo. Entender la ciudad como “producto social”, cuya construcción histórica implica, también, su “desmantelamiento”, “abandono” y “ruina”, como otros tantos procesos inmobiliarios que desembocan en su “regeneración” con el objetivo de fortalecerla como “ámbito espacial de clase”.

Hipótesis y objetivos.

El objetivo preliminar de la tesis es abordar el entendimiento del proceso de construcción de la ciudad europea durante el último tercio del siglo XX, desde el protagonismo y el papel ejercido por la Gran Propiedad, en especial, aquella que se identifica con las instalaciones militares.

Partimos de la hipótesis que entiende la “Gran Propiedad” como “capital fijo” del que se van requiriendo nuevas rentabilidades, tanto económicas como sociales, “capital fijo en suelo” que permite el desarrollo, por yuxtaposición espacial, de sucesivas actuaciones urbanas. Es, en este sentido, cómo prestamos especial atención a la relación entre “gran propiedad”, “agentes inmobiliarios” y “capital financiero”. Parece evidente que, a partir del fenómeno del “abandono”, del que son objeto toda una diversidad de “grandes propiedades urbanas”, por razones de “obsolescencia funcional”, observamos una relación estrecha entre propiedad, financiación y promotores inmobiliarios. La propiedad, con una destinación de uso determinada, cuando deja de ostentarla, entra en posesión de un promotor inmobiliario, de una entidad financiera, del especulador

habitual, en una palabra, del “gran capital”, los cuales se encarga de “reconvertirla” hacia usos más rentables.

El objetivo preliminar, nuestra hipótesis de base, supone abordar un análisis referido al comportamiento de la Gran Propiedad, en el proceso de construcción histórica de la ciudad, tipificando su diversidad, atendiendo a las, a su vez, distintas manifestaciones en las que se expresa dicha propiedad en función del “capital en suelo” con ellas vinculadas. Estamos hablando de la Propiedad que se identifica con categorías espaciales propias de la ciudad, lo que implica su vinculación con aquella fracción del capital que se expresa desde sus compromisos con la “producción del espacio”. En este sentido, es la relación entre “propiedad” y “capital en suelo” lo que define lo específico de aquella.

Con este planteamiento general se persigue contextualizar el papel de la Gran Propiedad en el proceso de construcción de la ciudad, los determinantes que impone a la “producción del espacio”, así como las formas que adopta tal “producción” según se trate de un tipo de propiedad o de otro. Téngase en cuenta que, al tipificar dichas propiedades en función del “capital en suelo” que las moviliza en el espacio, nos vamos a referir, como mínimo, a “capitales industriales propietarios de suelo”, ya sean los que representan las propias industrias, los ferrocarriles, las instalaciones militares, edificios religiosos, servicios y equipamientos...etc.; “capitales comerciales”, que se convierten en grandes propietarios tras su materialización como tales, como es el caso de los Grandes Almacenes y Superficies Comerciales, en general; “capitales financieros” y su relación con Instituciones Públicas y “grandes promotores inmobiliarios”, desde las “promociones” emprendidas y materializadas por el “capital financiero”, hasta aquellas otras caracterizadas por su contenido financiero exclusivo; también, los “pequeños propietarios” que, aunque con escasa capacidad de gestión inmobiliaria, constituyen el universo del “sistema parcelario” tradicional que caracteriza nuestras ciudades.

Con todo este recorrido, intentamos esbozar un planteamiento teórico que nos permita un entendimiento de los fenómenos que asisten al proceso de construcción histórico de las ciudades europeas. Bien entendido, que los presupuestos teóricos esbozados se verificarán, en un intento por elaborar una “praxis-teórica”, con ejemplos, casos estudio, extraídos de la realidad construida que identifica a algunas ciudades europeas.

Todas estas cuestiones, con las que se persigue, decimos, contextualizar el objetivo de la investigación, constituyen el contenido de la primera parte de esta tesis. La segunda parte, se centra en lo específico del papel ejercido por las Propiedades Militares, especialmente, las italianas, en el marco del proceso de construcción de las ciudades europeas, en su versión más actualizada, es decir, desde la “regeneración urbana” a las que son sometidas tras su “desmantelamiento” y “abandono”. Se justifica la elección del caso italiano, como referente básico, aunque sin dejar de otear sobre otros países europeos, por la amplitud e importancia que adquiere este fenómeno en dicho país.

Planteadas las hipótesis de las que se parte, la investigación tiene otros objetivos más específicos, cuales son aquellos que van a contribuir al desarrollo de estudios urbanos europeos contextualizados en los años finales del siglo XX y comienzos del XXI.

Entre los objetivos propuestos nos proponemos, primero, aclarar conceptos específicos a los que recurrimos para desarrollar esta investigación, conceptos que son requeridos por exigencias del trabajo. Es el caso, sobre todo, del “concepto de gran propiedad”. Estamos hablando de la “propiedad del suelo”, aquella que se realiza en la medida en que produce una “renta”, la llamada “renta del suelo”. Dicha propiedad, por otro lado, es entendida como un “capital” con el que emprender operaciones futuras no previstas de inmediato, aunque previsibles a medio-largo plazo. De ahí que, con este tipo de propiedades, siempre estén abiertos los procesos de “regeneración urbana”. Aclarando este concepto de propiedad, por tanto, abrimos el camino para entender los procesos de cambio que recaen sobre los elementos construidos que soportan.

Un segundo objetivo remite al entendimiento de por qué se forman los “vacíos” en las ciudades europea, en la “ciudad del capital”, “vacíos” procedentes de grandes propiedades, y cómo estos “vacíos” intervienen en la construcción histórica de la ciudad, en la medida en que son producidos como un objeto inmobiliario más. Los procesos inmobiliarios en la ciudad hay que entenderlos, también, como “productores de vacíos”, los cuales se vinculan con el “relanzamiento económico” de la misma, aunque ello no dé como fruto algo que pueda servir de inmediato. Las preguntas a las cuales responder son las siguientes: Si la “producción inmobiliaria” implica la realización material de la ciudad y de sus componentes, como viviendas, equipamientos, espacios libres y

verdes...etc., ¿se puede argumentar que esta misma producción inmobiliaria produce los “vacíos urbanos”? ¿Por qué se generan los “vacíos”, es decir, de qué manera se realiza el proceso inmobiliario que lleva a una gran propiedad a la “ruina”? ¿Cómo intervienen el desarrollo urbano, los agentes urbanos y las políticas urbanas, para producir los vacíos que permitan “relanzar” la ciudad? ¿Cuáles han sido las técnicas y las estrategias para que determinadas grandes propiedades acaben en “vacíos”?

En tercer lugar, y en estrecha relación con los objetivos ya enunciados, se analizan cómo intervienen estos “vacíos”, a posteriori, en la materialización de un nuevo “modelo de ciudad”, en una manera diferente de entender su proceso de construcción. Es decir, se analiza de qué manera estos “vacíos” sirven para que se lleven a cabo proyectos concretos que se asientan en los lugares “desalojados”, sustituyendo los usos precedentes, en la medida en que han eliminado el “espacio social” que les proporcionaba toda su lógica. Siempre se ha considerado que la ciudad se suele construir sobre las “cenizas” del pasado, pero estas “cenizas” hay que producirlas. En este contexto, se trata de investigar de qué manera las “grandes propiedades” se han vaciado, y cómo se han llevado a cabo proyectos urbanos, realizados, finalmente, o no, los cuales se asientan en el lugar que han abandonado las “instalaciones” precedentes.

De hecho, en el contexto de la diversidad tipológica que expresa la “gran propiedad”, se presta especial atención al caso de las “propiedades militares”, cuyo estudio se va llevar a cabo en paralelo al análisis de lo que ha sucedido con las grandes propiedades industriales y ferroviarias.

CAPÍTULO 1. ESTADO DE LA CUESTIÓN Y RECORRIDO CIENTÍFICO DEL QUE PARTIMOS Y EN EL QUE NOS APOYAMOS.

Objetivo general.

Se trata de analizar, críticamente, los trabajos que se han emprendido y realizado a propósito de la construcción, desmantelamiento y reconversión de las instalaciones militares, en su calidad de “grandes propiedades” cuyas dinámicas urbanas nos remiten al entendimiento del proceso de construcción de la ciudad. Bien entendido que, si bien nuestra referencia es la “gran propiedad”, aquella que se identifica con artefactos urbanos que necesitan consumir una gran cantidad de espacio, como es el caso de las “industrias”, “ferrocarriles”, “equipamientos y servicios”, también, las “instalaciones militares”, al tomar a estas como caso concreto de estudio, centramos el “estado de la cuestión” en las casuísticas metodológicas que se derivan de los estudios realizados sobre las mismas.

De todos estos estudios deduciremos su interés, las posiciones científicas que adoptan, el rigor en la manera de abordar los planteamientos que definen sus hipótesis, así como las conclusiones a las que llegan para, con todo ello, emprender un nuevo recorrido científico con el que identificar nuestro trabajo. Vinculamos, de esta manera, nuestra investigación con lo ya realizado, para que resulte, de ello, algo novedoso que recogiendo críticamente lo ya experimentado desemboque en las innovaciones deseadas.

Las cuestiones a las que nos enfrentamos en este capítulo hacen referencia, por tanto, a las “grandes propiedades militares”, a la literatura científica que han generado los estudios urbanos con ellas implicados, tanto a nivel internacional como específicamente al caso italiano que hemos tomado como caso concreto de estudio. Nuestra intención es proporcionar interpretaciones que aborden aspectos globales, más allá de fronteras específicas, aunque relacionándolos, siempre, al contexto italiano.

En una primera parte, vamos a exponer las razones que están detrás del abandono y desmantelamiento de las instalaciones militares, es decir, cómo se han abordado las hipótesis formuladas en la diversidad de estudios realizados a tal efecto. Bien entendido que este aspecto nos parece fundamental para

entender los procesos de “vaciamiento” y, posterior, “regeneración urbana”, así como sus estrechas relación con la construcción histórica de la ciudad, lo que justifica e impulsa el “desmantelamiento físico-social” de dichas instalaciones. Es el momento de hacer referencia al proceso que apuesta por la transformación de estas instalaciones como una actividad inmobiliaria más, lo que nos obliga a considerar la participación de otras “grandes propiedades”, aparte de las militares, en dichas “regeneraciones urbanas”. Las áreas militares, en cuanto artefactos de titularidad pública, como “bienes comunes”, deberían ser objeto de cuidadosos estudios desde el punto de vista de los efectos económicos que se derivan de sus “desmantelamientos”, así como desde el proceso de Planificación Urbana que permita el protagonismo de los ciudadanos en la construcción de la nueva ciudad derivada de dichos procesos. En algunos casos concretos, un elemento fundamental para la puesta en marcha de las operaciones de reutilización hace referencia a lo que se suele llamar como “nivel de contaminación del suelo y de los edificios” por efecto de los usos y actividades que han albergado, lo que suele condicionar la puesta en marcha de acciones “descontaminadoras” como paso previo a su “regeneración”.

En la segunda parte del capítulo prestaremos atención especial a cómo se han abordado en Italia los estudios, al menos, los más significativos, que tratan el proceso de construcción-desmantelamiento-regeneración de las instalaciones militares, teniendo en cuenta que este es el objeto de la investigación emprendida. Bien entendido, además, que el ejemplo italiano lo consideramos, en el conjunto de la tesis, como un caso-estudio, una vez que han sido establecidas, en capítulos precedentes, las razones que explican el proceso final de “regeneración” que descansa, y se sirve, de la “gran propiedad”.

Las razones de un abandono institucional y sus consecuencias.

A partir de la caída del muro de Berlín, en 1989, y de la desaparición de la Unión Soviética, en 1991, con el consiguiente fin de la Guerra Fría², la sociedad europea, también, el contexto internacional, comienza a registrar un cambio a propósito del papel que deben cumplir las Fuerzas Armadas (Markusen

² Para un debate sobre la influencia de la Guerra Fría durante la segunda mitad del siglo XX se remite a los trabajos de Westad (2000) y Pons, Romero (2004).

y Judken, 1992). De hecho, el *Tratado sobre las Fuerzas Armadas Convencionales en Europa* (FACE), firmado en 1990 y cuya entrada en vigor fue efectiva a partir 1992 entre los países que formaban parte del Pacto de Varsovia y la OTAN, estableció unos techos máximos referidos al contingente armamentístico permitido. La puesta en marcha del Tratado llevó a la destrucción de más de 60.000 tipos de armamentos y a la reducción, en efectivos humanos, de unos 1.200.000 de soldados (OSCE, 1990, 1992 y 1999), de acuerdo con las directrices de las principales organizaciones internacionales para la paz y la seguridad mundial. Todo esto, siguiendo los acuerdos establecidos en el documento *A secure Europe in a better world* (European Union, 2003). Los cambios en el equilibrio geopolítico³ internacional, la pérdida de importancia estratégica y la inadecuación en recortes en los gastos militares han obedecido, también, a las políticas de revisión de los presupuestos públicos con el objetivo de reducir la Deuda pública. En el último cuarto del siglo XX, y como consecuencia de todo ello, se ha asistido al progresivo abandono, infrautilización y desmantelamiento del patrimonio inmobiliario de las Fuerzas Armadas. El conjunto de todas sus propiedades, conformado por cuarteles, viviendas, aeropuertos, depósitos, polvorines, almacenes, campos de tiro, entre otros, ya no sirve para cumplir los fines para los que fue creado⁴. Se supone que en el mundo existen más de 8.000 instalaciones militares equivalentes a, aproximadamente, un millón de Ha, habiéndose desmantelado y devuelto a la sociedad civil para su reutilización (BICC, 1997: 2). En muchos países se ha afrontado el problemático proceso de desmilitarización y reconversión de determinados territorios, tanto en ámbitos urbanos centrales como periféricos, sobre los que han recaído importantes procesos de transformación que han tenido un efecto claro sobre el proceso de construcción de la ciudad en su

³ La geopolítica como método de comprensión de las relaciones internacionales tiene una historia que incluye un vocabulario común, conceptos bien establecidos, un amplio cuerpo de pensamiento y un reconocido grupo de teóricos y académicos. Para profundizar el conocimiento sobre esa disciplina se remite a Sempa (2007), trabajo en que el autor presenta una historia del pensamiento geopolítico y aplica sus análisis clásicos a la Guerra Fría y las relaciones internacionales posteriores a la caída del muro de Berlín.

⁴ La fase de desmantelamiento-abandono y enajenación de las propiedades militares se puede comparar con el proceso de desamortización del siglo XIX en que los gobiernos liberales europeos promovían la venta de bienes y fincas tanto del clero como de instituciones civiles. Además de las consecuencias sociales, económicas, culturales, políticas e ideológicas que comportó esta operación, también contribuyó a modernizar las ciudades, con construcciones de más altura, ensanches y espacios públicos nuevos gracias a los derribos. Los antiguos inmuebles eclesiásticos pasaron a tener otros usos: muchos se transformaron en edificios públicos (museos, cuarteles, hospitales), otros fueron derrocados para abrir calles nuevas o ensanchar los existentes y otros se convirtieron en sienes parroquiales o se subastaron y pasaron en manos privadas.

conjunto. A modo de ejemplo, en el ámbito internacional se señalan, en el último tercio del siglo XX, la promoción de los programas de matriz nacional *Base Realignment and Closure* en los Estados Unidos (BRAC, a partir de 1988), así como la *Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers* in Francia (MRAI, de 1987).

Con cierta frecuencia, el fenómeno del abandono de las propiedades pertenecientes a las Fuerzas Armadas en los países occidentales se ha producido en paralelo a la venta de los activos inmobiliarios públicos del Estado, consecuencia de la reducción de los presupuestos de Defensa, así como recurso financiero para obtener efectivos con los que invertir en sus procesos de reorganización⁵. En España, por ejemplo, la venta de propiedades militares ha supuesto importantes beneficios económicos para el Ministerio de Defensa. De hecho, según relata Capel (2005: 335), durante el período 1984-1996 la enajenación de los activos militares en España ha garantizado unos ingresos que alcanzaron la cifra de 64.000 millones de pesetas (alrededor de 384.650.000 euros). En el Reino Unido, por su parte, el Ministerio de Economía y Finanzas, el *HM Treasury*, ha llevado a cabo durante los años noventa una revisión de los presupuestos económicos para la Defensa para obtener el mejor beneficio posible para sus activos inmobiliarios (Doak, 1999: 213). En Italia, se promulgaron diferentes normativas, entre 1990 y 2000, que se han ido solapando. Según los procedimientos aplicados, los beneficios derivados de las ventas efectuadas se han atribuido al Ministerio de Defensa⁶ para la reorganización de las Fuerzas Armadas, sin olvidar la reducción de la Deuda Pública, ya sean las entidades involucradas signo estatal o de índole local.

Por lo que se refiere al fenómeno del abandono de las instalaciones militares, por tanto, las razones precedentes han sido consideradas, por casi todos los autores que se han ocupado de este tema, como presupuestos prioritarios. Razones, por otro lado, que podríamos calificar como factores cuya lógica no coincide, enteramente, con aquella otra que asiste al proceso de producción-construcción de la ciudad. De hecho, se pueden contemplar como

⁵ Por el caso de Francia se remite a Artioli (2016b: 1761), de Reino Unido a Doak (1999; de España a Brandis, Canosa, Mollá, Rodríguez, Sáez (2003: 394); de Italia véanse Camerin (2017d: 147).

⁶ En Italia el Ministerio de Defensa se ha instituido en 1861 como “Ministerio de la Guerra” –*Ministero della Guerra* en italiano–, cambiando su denominación en “Ministerio de Defensa” –*Ministero della Difesa* en italiano– en 1947.

otras causas del abandono y desmantelamiento de las instalaciones militares, aquellas que tienen que ver con las que se derivan de la forma de proceder a la materialización de los “modelos urbanos centro-periferia”, en sus inicios, y de aquel otro, “regeneración-reconversión-desplazamiento”, que, en la actualidad, impone comportamientos espaciales precisos que hacen recaer sobre unas zonas valores diferentes con respecto a otras.

Si tomamos como ejemplo el caso de Italia, y siguiendo el punto de vista del Ministerio de Defensa (Senato della Repubblica, 1989: 1740), se afirma, por un lado, que la gestión del patrimonio inmobiliario militar tiene que estar relacionada con el reequilibrio en la distribución de Fuerzas Armadas en el territorio. Por el otro lado, en vez, debería considerarse con la misma importancia el desmantelamiento y abandono de ciertas instalaciones militares para liberar a los “centros históricos”, sobre todo, sus bordes, de la presencia militar. Se trataría de abandonar aquellas propiedades que están localizadas en lugares donde las ciudades necesitan, a priori, nuevas funciones y equipamientos, y cuya realización se vería obstaculizada, o impedida, por las limitaciones impuestas por parte de los asentamientos militares. Por estas razones, el fenómeno del desmantelamiento-abandono de dichas instalaciones se ve impulsado, de igual manera que con la reestructuración del aparato militar, por las demandas, y dinámicas, propiamente urbanas, por la “recalificación” y “regeneración” de los tejidos urbanos existentes.

Observamos, en esta materia, un contraste entre dos tipos de posiciones. Uno de ellos, de índole económico-especulativo, apuesta por la maximización de la “renta urbana” producto de la reconversión de las propiedades militares, procediendo a la eliminación de sus usos originarios para adaptarlos a los nuevos “valores de mercado”. Lo que se corresponde con procesos de transformación alternativos que apuestan por la mezcla de funciones, involucrando la “residencia” con actividades terciarias, comerciales, y turísticas. La otra posición, coherente con el hecho de considerar estos bienes militares de “dominio público”, se basa, esta vez, en priorizar el “valor de uso”, revirtiendo la lógica de la “renta del suelo”. Es decir, considerando los inmuebles del Ministerio de Defensa, en general, los de carácter público, como recursos que deberían ser puestos a disposición de la colectividad, reduciendo el coste de suelo vinculado al desarrollo de servicios públicos y equipamientos colectivos.

En este contexto, y para el caso italiano, se ha producido un intenso debate a propósito del posible abandono de amplias zonas de territorios ocupados por los militares a través de la promoción de algunos eventos nacionales, sobre todo, a lo largo de los años ochenta⁷. La restitución a la colectividad de las áreas militares ha asumido, casi siempre, una relevancia cultural y socioeconómica muy importante, ya que la restructuración de las instalaciones militares podría impulsar un nuevo “modelo de desarrollo urbano”, confiriendo una amplia gama de oportunidades para la ordenación urbana y territorial, influyendo, por tanto, en la vida de millones de ciudadanos. Sin embargo, estas posibles transformaciones se veían afectadas por un importante riesgo. Es decir, por la falta de una disciplina urbanística que reglamentase la reutilización del amplio abanico de propiedades en desuso que se encontraban en el interior de las ciudades. “Vacíos”, en una palabra, producto de la obsolescencia de funciones típicas de la “ciudad industrial”. El contexto de “desregulación urbanística”, muy común en el urbanismo italiano, favorecía, de hecho, la apropiación del proceso de gestión de los “vacíos” urbanos por parte del capital financiero e inmobiliario, lo que no hacía más que continuar con la aplicación de una “lógica rentista” en la manera de concebir el planteamiento de proyectos específicos de reconversión. Efectivamente, si por un lado, las instalaciones militares han estado excluidas de la dialéctica de la transformación urbana, durante gran parte del siglo XX, por otro, las propiedades de Defensa han acabado condicionando el desarrollo urbano que afectaba, sobre todo, a sus inmediaciones. De hecho, la expansión urbana ilimitada, propia del “modelo urbano de la renta del suelo”, y el incremento del transporte urbano de personas y mercancías, no han hecho más que producir inconvenientes logísticos para las actividades instaladas en las propiedades inmobiliarias de la Defensa, las cuales no han tenido más remedio que acabar “integrándose” en tejidos urbanos densos y congestionados. Este fenómeno se ha sentido y observado, al final, tanto por los militares como por la sociedad civil, lo que ha provocado, como efecto, una reacción frente al mismo. Se ha impulsado, consecuentemente, la búsqueda de nuevas formas de “asentamientos” que permitan mejores estándares para la

⁷ Han sido las conferencias sobre las instalaciones y servidumbres militares promovidas por algunas Regiones italianas (Aa. Vv., 1979; Crimi, 1990), por el propio Ministerio de Defensa (1981 y 1986) y por el Ministerio de los Bienes Culturales (Aa. Vv., 1989).

actividad militar y para la vida de los soldados, evitando el riesgo que supone la separación de la vida de los militares con respecto a la sociedad civil.

Efectivamente, con el pase del tiempo, el crecimiento de la ciudad ha implicado que un artefacto militar, en la actualidad, ocupase un lugar que, potencialmente, produciría “rentas” muy superiores a las, casi nulas, que se derivaban de su exclusivo uso militar. La presión inmobiliaria sería, en estos casos, la causa de su desmantelamiento y “regeneración”. En este hecho, han jugado un papel importante los intereses especulativos y las estrategias inestables, y en continua evolución, de las Fuerzas Armadas, también, de la sociedad civil. Generalmente, el propio Ministerio de Defensa asume su papel como sujeto que muestra interés en capitalizar las transacciones de dichos bienes con el objetivo de realizar otras inversiones, aunque todo ello está condicionado a la espera de un promotor dispuesto a pagar la cifra requerida para transferir la titularidad del bien objeto de compraventa. Como consecuencia de ello, la disponibilidad real de las grandes propiedades militares, frecuentemente en estado de infrautilización y abandono, que permitan emprender operaciones de “regeneración urbana”, se ha verificado algunas décadas después del momento en que esas áreas se hubieran podido utilizar para encaminar verdaderamente el desarrollo y la expansión urbana sin obstáculos. Indudablemente, este retraso es, también, la razón por la cual, prácticamente, todas las ciudades italianas, sin excluir el resto de las europeas implicadas en estos fenómenos, han podido beneficiarse, entre finales del siglo XX y principios del siglo XXI, de la “ocasión” generada por el fenómeno del desmantelamiento-abandono militar. De esta manera se han puesto en marcha proyectos en un momento en el que las cuestiones emergentes no son las de la “expansión ilimitada”, más bien, las de la “transformación cualitativa”.

La diversidad de Grandes Propiedades sometidas a procesos de abandono-desmantelamiento

Junto a las “instalaciones militares”, nos encontramos con otros tipos de “grandes propiedades” que se incorporan al proceso de desmantelamiento funcional que, hasta entonces, ha constituido su razón de ser. Es el caso de los

“ferrocarriles”, las “industrias”, los “almacenes”, las “instituciones de beneficencia-religiosas”, los “mercados”, los “colegios”,...etcétera.

Todos estos artefactos presentan características comunes. Es el caso de su localización en zonas urbanas estratégicas, generalmente, centrales. Suelen estar sometidas, además, a un Planeamiento elaborado, sobre todo, durante la década de los setenta. Éste les asignaba una funcionalidad urbanística en consonancia con su situación de hecho, es decir, con un alto contenido en “renta urbana” productiva, individualizándose, sobre todo, a partir de los años ochenta, como “áreas de transformación”. Las propiedades militares, enmarcadas en el ámbito de lo “público”, ya que, en principio, gozan de tal titularidad, se incorporaron, una vez desmanteladas, a estas otras “áreas públicas” que, en los años ochenta, caracterizaban gran parte de los ámbitos espaciales abandonados. Todas ellas ostentaban condiciones extraordinarias para el “replanteamiento” de la ciudad, ya sea por su naturaleza específica, o por su específica localización en el entorno urbano. Las áreas militares desafectadas han contribuido, en este sentido, a la materialización de oportunidades, resolución de cuestiones problemáticas para el gobierno del territorio, alentando nuevos retos urbanísticos. En la sociedad europea, y en el caso específico italiano, este fenómeno no sólo se manifestó en las ciudades capitales de provincia, caracterizadas históricamente por la presencia de las Fuerzas Armadas, como La Spezia, Piacenza, Roma, Turín. Sino, también, en entidades urbanas pequeñas y medianas, en el Noreste del país, donde los recursos, y los requisitos para la gestión del territorio, son muy diferentes con respecto a los que se manifiestan en entidades urbanas más grandes, donde los espacios “vacíos” están sujetos a intereses de reconversión más especulativos.

La reconversión de las propiedades militares desde el punto de vista de sus efectos contaminantes. La cuestión de los “brownfields” y la recuperación de “sistemas ecológicos”.

Desde finales de 1980, sobre todo, en los Estados Unidos, disponemos de una serie de estudios que exploran una amplia gama de cuestiones, aquellas que han abordado el debate sobre áreas militares en desuso desde su condición de “suelos contaminados”. Para ello, se utiliza el concepto de “brownfields”,

noción que incluye todo tipo de áreas e instalaciones abandonadas, vinculadas a procesos de desindustrialización, desmilitarización, incluso, a la “producción agraria”, que se han visto afectadas por los cambios impulsados por “efectos globalizadores” en su versión medioambiental⁸.

Entre las diversas líneas de investigación, se incluyen trabajos que relatan la evolución de las estructuras generales de organización de la Defensa tras el fin de la Guerra Fría, la evolución de los presupuestos para dicha Defensa, las tendencias en las industrias militares, incluso, la relación entre importación y exportación de armas, sin olvidar el fenómeno del abandono de las instalaciones militares y su conversión⁹, todo ello, durante la década de 1990 (Brauer, Tepper Marlin, 1992; Gummett et al., 1996; Dundervill, Gerity, Hyder, Luessen, 1997; Reppy, 1998; Sorenson, 1998; Jauhiainen, 2002).

Si bien parece que ha sido en los Estados Unidos donde se han desarrollado más investigaciones a propósito de estos temas, un libro de referencia, en el contexto europeo, es *Post-Cold War Conversion in Europe. Defence restructuring in the 1990s and the regional dimension* (Jauhiainen, et al., 1999), en el que, desde un análisis de los casos de Alemania, Bélgica, Finlandia, Francia, Hungría y Reino Unido, se subraya que, a menudo, la reconversión de estos artefactos requiere una inversión muy fuerte cuyos beneficios económicos solamente se pueden producir a largo plazo. Hay que poner de relieve, a su vez, el trabajo realizado, en este campo de investigación, en uno de los países europeos más afectados por la reestructuración de las Fuerzas Armadas internacionales, es decir, Alemania (Cunningham, Klemmer, 1995). En este país, después de la Unificación entre el Este y el Oeste, se ha producido un paulatino abandono por lo que respecta a la presencia militar extranjera, sobre todo, la proveniente de Estados Unidos¹⁰. En este contexto, los informes del *Bonn International Center for Conversion*¹¹ han proporcionado una base de referencia para abordar el proceso de reconversión militar a la sociedad

⁸ Por una clasificación de los *brownfields* se remite al trabajo de Dasgupta y Tam (2009).

⁹ La conversión se define, en síntesis, como la transformación de los usos y de los recursos pertenecientes a los militares a la sociedad civil (Brzoska, 1999: 131). Especificadamente, los sectores de conversión son: reasignación de recursos financieros; reorientación de I+D; reestructuración de la industria; desmovilización y reintegración; cierre y regeneración de las instalaciones; eliminación de armas excedentes (Brzoska, 1999: 134).

¹⁰ El trabajo de Duke (1989) se focaliza sobre un censo de la presencia militar de Estados Unidos en Europa en 1989, mientras Sharp (1990) demuestra los posibles impactos económicos y de seguridad de una retirada de las Fuerzas Armadas americanas de Europa antes de que el proceso efectivamente empeciese.

¹¹ BICC, instituto alemán constituido en 1994, <https://www.bicc.de/>

civil, no solamente para el caso alemán, sino, también, para los países de Europa del Este y del Oeste (Brzowska, Kingma y Wulf, 1995; Cunningham, 1997; Heinemann-Grüder, 2002; Myrntinen, 2003).

Se han llevado a cabo, en este sentido, diversos análisis, los cuales abordan diferentes temáticas. Entre ellas, las reformas del sector de seguridad internacional y los programas de reintegración de los soldados en la sociedad civil (Wulf, 2000); la clasificación de las propiedades militares (Brzowska, Franko, Husbands, 2000); los factores que influyen en el proceso de reconversión con el objetivo de desarrollar una metodología adecuada para conseguir los mejores resultados (BICC, 1997a) y las cuestiones que afectan a la reutilización de las instalaciones (BICC, 1997b). De los trabajos realizados por el Instituto alemán, se observa que, además de los aspectos clásicos que influyen en los procesos de reconversión de los “*brownfields*”¹², hay que tener en cuenta los puntos principales a los que hacer referencia para comprender el proceso de transformación y recuperación de sitios militares. Estos son, entre otros, la eliminación de contaminantes y artefactos explosivos sin detonar; la definición general y la evaluación de las hipótesis de reutilización; el proceso de evaluación económica; la financiación y la participación de inversores interesados.

Los problemas de contaminación del suelo, también, del agua subterránea, la presencia de municiones intactas y la estimación de las operaciones de descontaminación, son factores esenciales de los proyectos de reconversión propuestos, una vez que se ha decidido el desmantelamiento-abandono de las instalaciones militares. Estas cuestiones técnicas, insistimos, no son los desencadenantes prioritarios del proceso de desmantelamiento y de la “regeneración” posterior planteada. Sin embargo, en algunos casos particulares, como los campos de instrucción para el entrenamiento militar, los polígonos de fusilamiento y los polvorines, la contaminación y el saneamiento consiguiente son importantes en las operaciones de reutilización emprendidas. De hecho, podemos encontrar casos donde los edificios presentan problemas con el asbesto, así como suelos contaminados, constituyendo el saneamiento un

¹² Es decir: la posición geográfica, el contexto socioeconómico, el estado de conservación de los edificios; el grado de contaminación y las debilidades ambientales; la infraestructuración del territorio; la calidad de la gestión del proyecto; el proceso de planificación a escala urbanística; los mecanismos de financiamiento; la calidad del marketing y de la comunicación.

proceso previo ineludible que garantice el éxito de las operaciones de reconversión.

Los costos del saneamiento de las áreas afectan, decisivamente, al éxito de una operación. Con frecuencia, una evaluación incorrecta, generalmente, subestimada, y las dificultades técnicas de aplicación pueden implicar consecuencias negativas en términos de costes extras para la puesta en marcha de las operaciones de transformación, también, retrasos, paros o la anulación de los proyectos (Fonnum et al., 1998; Bearden, 2008). Esta tarea, cuya responsabilidad, generalmente, se debería atribuir al Ministerio de Defensa, debería ser realizada antes de la entrega de la propiedad a otro sujeto, sea público o privado (Hansen, 2004)¹³.

A los problemas de contaminación hay que añadir, también, aquellos otros de índole geológico y geomorfológico (Blake, 2001). La toma de decisiones a propósito de la reconversión de antiguas instalaciones militares implica una evaluación cuidadosa de los recursos geológicos, sus inconvenientes, así como de las tecnologías que permiten una inspección ambiental sistemática.

En Italia nos encontramos con diversos lugares militares que han sido centro de debate atendiendo a problemas relativos a la contaminación y descontaminación consiguiente. Los dos casos que vamos a comentar, hacen referencia a dos situaciones distintas, sea por lo específico de la tipología del área militar (hablamos de un arsenal de la Armada italiana, la llamada *Marina Militare*, y una base N.A.T.O. para telecomunicaciones), sea por su localización, (una en la montaña, la otra en el frente marítimo de una isla). El primer caso constituye uno de los fracasos más destacados de las políticas públicas llevadas a cabo durante los inicios del siglo XXI, con bastantes deficiencias en la puesta en marcha de concretas operaciones de “regeneración urbana” implicadas con un ambiente insular. La reconversión del antiguo arsenal militar de La Maddalena, provincia de Olbia-Tempio, en Cerdeña, en efecto, se ha caracterizado por haberse emprendido, previamente, las obras necesarias para sanear una instalación militar, lo que ha determinado, junto a otros factores, la paralización de la actuación, habiendo quedado, hoy día, sin realizar en su totalidad. Después de llevar a cabo la construcción de un hotel de lujo, proyecto

¹³ Por un estudio comprensivo de la temática en Estados Unidos se remite a la tesis doctoral de Jennifer Liss Ohayon (2015).

del arquitecto Stefano Boeri, para albergar parte de la *Cumbre del G8 de 2009*, dos razones han contribuido a la paralización de la operación emprendida. Una de ellas, hace referencia a la decisión política tomada que implicó el desplazamiento de la sede del evento de la ciudad de L'Aquila, consecuencia del terremoto que sufrió la ciudad en el mismo año. La segunda tiene que ver con la verificación de que no fueron realizadas las operaciones de saneamiento del frente de agua de la antigua estructura perteneciente a la *Marina Militare* italiana, determinando así la paralización de las obras y el abandono de su gestión por parte de la sociedad inmobiliaria Mita S.r.l.¹⁴.

El segundo caso se localiza en la provincia de Padua, en la cima del Monte Venda, donde se encuentra una instalación militar que, entre 1955 y 1998, fue el punto estratégico de comunicación vía radio insertado en el sistema internacional de defensa N.A.D.G.E. (*Nato Air Defence Ground Environment*), cual sede del 1° R.O.C. (*Regional Operation Center*). Después de haberse comprobado la muerte de más de cien soldados a causa de la inhalación de gas radón y de polvo de amianto, hecho que fue enjuiciado entre 2005 y 2017, algunos imputados fueron condenados por el fallecimiento de los militares, incluso, el Ministerio de Defensa fue condenado a pagar una indemnización. Hoy día, se está discutiendo a propósito de las posibilidades que existen para reutilizar la antigua base militar¹⁵. Los problemas a resolver, con el objetivo de proceder a la reconversión del antiguo espacio militar estadounidense, son los siguientes: ¿quién financiará el saneamiento de la superficie afectada por el amianto y el radón? ¿Se han realizado los análisis suficientes para captar el nivel de contaminación? ¿Servirá otro juicio para poder, finalmente, pasar página y garantizar un futuro sostenible para el entorno en que se inserta la antigua instalación militar?

Aunque puede parecer un tema diferente, podemos considerar las acciones emprendidas para construir nuevos “sistemas ecológicos”, desde la “descontaminación” de específicos territorios ocupados, hasta ese momento, por

¹⁴ Hoy día parece que la situación se haya desbloqueado después de la firma del protocolo de colaboración interinstitucional entre el Estado italiano y la Región Cerdeña, con la resolución de los problemas que han determinado el bloque de las operaciones de reconversión y la financiación de 20,4 millones de euros para la descontaminación y la recuperación ambiental de la superficie terrestre y marina de la antigua propiedad del Ministerio de Defensa (Presidenza del Consiglio dei Ministri-Regione Autonoma della Sardegna, 2017).

¹⁵ Fomentada también a través del análisis de la historia del sistema de telecomunicaciones ubicadas en la Región de Véneto por parte de un reciente libro de Malatesta (2016).

instalaciones militares, como otra forma de proceder a la “regeneración” de complejos espaciales que entran en desuso, abandono o desmantelamiento funcional. Para el caso de las instalaciones militares, su disfuncionalidad urbana, como artefactos obsoletos, se complementa con los efectos negativos que se derivan de los “residuos armamentísticos” que han podido depositarse en los territorios que han utilizado.

Las infraestructuras militares ubicadas en territorios no urbanos, en efecto, pueden configurarse como oportunidades para restaurar “sistemas ecológicos”. La restauración ecológica, y la sucesiva reutilización de las infraestructuras, puede resultar muy compleja debido al precedente uso militar. Hourdequin y Havlick (2010, 2011 y 2014), centran su atención en cuestiones éticas y filosóficas, planteándose cómo la restauración ecológica de los sitios militares proporciona una forma concreta a las relaciones entre humanos y naturaleza.

Las indicaciones establecidas para proceder a la restauración y conservación ambiental de las antiguas propiedades militares, aquellas que fueron reutilizadas como refugios nacionales de vida silvestre, en los EE. UU., denominadas “*military-to-wildlife*”, o “M2W”, están limitadas por restricciones físicas y sociopolíticas. Una consecuencia de estas limitaciones es la llamada “conservación oportunista”, lo que significa que los objetivos del hábitat y la vida silvestre se ven limitados por la presencia persistente de elementos militares que aún permanecen en el territorio. Algunos estudios que han tratado la reconversión de antiguos territorios militares, generalmente, periféricos, para concebirlos como “reservas naturales” (estudios provenientes, casi siempre, de los Estados Unidos), analizan la formación histórica de estos lugares, también, la compatibilidad entre las prácticas militares y la conservación ambiental. El desarrollo, en paralelo, de una actividad militar y de acciones de salvaguardia ambiental, puede llevar a la coexistencia entre dos usos hasta hacerlos inseparables en su percepción, produciendo “geografías híbridas” que desafían nociones duales que hacen referencia al binomio “sociedad civil-naturaleza”.

La cuestión de la “regeneración” de las instalaciones militares, desde el punto de vista del fomento de la restauración de “sistemas ecológicos”, o por razones de la existencia de actividades militares en una “reserva natural”, nos parece algo rebuscada. Se trata de un enfoque particular que ha tenido alguna

repercusión, sobre todo, en Estados Unidos, aunque debería contemplarse como algo excepcional que se desvía de las cuestiones más generales que informan de los procesos de desmantelamiento-abandono y regeneración.

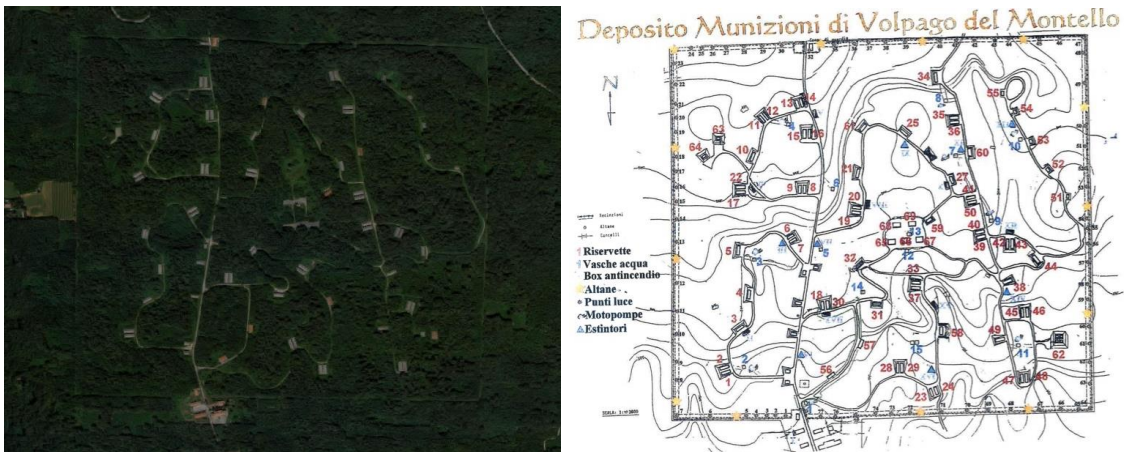
En el Noreste de Italia, en Friuli Venecia-Julia y en Véneto, por ejemplo, se encuentran diversas instalaciones militares que fueron construidas durante la Guerra Fría, sobre todo, en las décadas de los cincuenta y sesenta. Se localizan en territorios periféricos, generalmente, en zonas posteriormente “protegidas” desde un punto de vista paisajístico y natural. Valga como ejemplo, el antiguo polvorín militar de Volpago del Montello, provincia de Treviso (fig. de 1 a 4). La antigua instalación militar, localizada en un territorio de colinas, con una extensión que alcanza el millón de metros cuadrados, se expresa mediante una forma cuadrada que se dibuja extrapolada dentro de un bosque. En el interior de su antiguo recinto, nos encontramos con 69 edificios dedicados al almacenamiento de artefactos explosivos, y cinco búnkeres, mientras que en la parte sur se disponen cinco edificios para oficinas, hospedajes, salas técnicas y talleres. La función militar se desarrolló entre 1965 y 2008, año en que han empezado las operaciones de “bonifica”, incluyéndose la eliminación de materiales peligrosos y el vaciamiento de los “envases de agua” que se utilizaban para emergencias en caso incendios. Este sitio militar está incluido en un régimen de Protección Paisajística Nacional por la *Declaración de interés público de un área que integra los Municipios de Nervesa, Giavera, Volpago, Montebelluna y Crocetta*, por Decreto del Ministro del Patrimonio Cultural y Ambiental del 14 de abril de 1975. En particular, el antiguo polvorín se encuentra dentro del área identificada como *Lugar de Importancia Comunitaria* (SIC IT 3240004-HA “Montello” y “Zona Especial de Conservación”). Además, el área está sujeta a restricciones hidrogeológicas y forestales, de acuerdo con el Plan de Ordenación Intermunicipal, llamado *Piano d’Area*, del Montello¹⁶. Una vez procedido al abandono, en 2013, la municipalidad de Volpago del Montello solicita la transferencia de la propiedad acogiéndose al procedimiento del “federalismo demaniale”, aceptándose tal procedimiento, el 21 de octubre de 2014, por acuerdo conjunto entre la *Agencia del Demanio* y el Ministerio de Defensa. En 2015, tuvo lugar un Taller Internacional bajo el título *Nel Bosco del*

¹⁶ Que incluye cinco municipios, Crocetta del Montello, Giavera del Montello, Montebelluna, Nervesa della Battaglia, Volpago del Montello (<http://ptrc.regione.veneto.it/montello>).

Montello. La polveriera di Volpago e il suo paesaggio futuro, promovido por la Fondazione Benetton Studi e Ricerche, donde se llama la atención sobre el complejo militar abandonado en el distrito del Montello.

En 2016, la candidatura de uno de los municipios del Montello, Montebelluna, como Capital Italiana de la Cultura 2018, incluye la hipótesis de transformar, temporalmente, la antigua zona militar en un observatorio astronómico. A pesar de esta hipótesis, en diciembre del mismo año, la Prefectura de Treviso propone la construcción de un Centro de Recepción de Emigrantes en algunos de los edificios insalubres del antiguo depósito militar. Actualmente, algunos edificios del polvorín siguen hospedando a emigrantes, mientras la mayoría del área se encuentra en un estado desolador y de abandono.

Fig. 1 y 2: vista aérea del polvorín y planimetría del área.



Fuente: Google Maps (2020) y Ejército Italiano, Carta del Depósito municiones de Volpago del Montello (2012). Material entregado durante el workshop de la Fondazione Benetton Studi Ricerche, junio de 2015.

Fig. 3 y 4: fotos del interior del polvorín.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2015).

Podemos decir, por tanto, que el desmantelamiento de las instalaciones militares, como queda reseñado, no es, simplemente, una cuestión “descontaminante”, no se trata, simplemente, de limpiar unos suelos por razones de “salubridad ambiental”, o de instaurar los “sistemas ecológicos” invadidos por dichas instalaciones militares. Una cuestión semejante implica investigar aquellos otros aspectos que están detrás de esos procesos, es decir, los que se expresan en función de “estrategias especulativas” para implementan proyectos destinados a reconvertir suelos que al estar, en principio, excluidos del desarrollo de la “renta urbana”, potencialmente, sí estarían en disposición de hacerlo.

Del análisis de los trabajos reseñados, se deduce que la atención de los estudiosos no se ha centrado en una cuestión de capital importancia, cual es la gestión del territorio y de la ciudad. Es decir, que no se ha detectado o, quizá, no se ha puesto la atención que merecería, al hecho de que detrás de los procesos de abandono se esconden “estrategias territoriales” cuyo objetivo es “poner en valor” terrenos que no están desarrollando la “renta” que, potencialmente, estarían en disposición de hacerlo. En los trabajos y casos de estudio reseñados, no se ha puesto énfasis en el hecho que el desmantelamiento de las instalaciones militares no es, simplemente, una cuestión “des-contaminante”, de limpiar, sin más, unos suelos por razones de “salubridad ambiental”. Sino que detrás de esos procesos se esconden “estrategias territoriales” cuyo objetivo es desarrollar, como decimos, “espacios de renta”. Si bien a nivel internacional se detecta esta falta, aunque se han desarrollado varias investigaciones (por ejemplo por parte del *Bonn International Center for Conversion*) por lo que merece al caso italiano, se releva la inexistencia de estudios sobre los fenómenos reseñados en este apartado. Es decir, las propiedades militares concebidas como una particular tipología de “*brownfield*”, y como oportunidad para la recuperación y desarrollo de “sistemas ecológicos”, no se han estudiado. Y es propiamente por eso que se han evidenciado, entre otros, dos casos de estudio, sus procesos e inercias al momento de poner en marcha los proyectos de reutilización.

El papel de las Propiedades Militares en los procesos de gestión urbana que impulsan la “regeneración” de las ciudades.

Las propiedades militares se configuran como un tipo específico de inmuebles que constituyen un patrimonio que se reparte entre las distintas administraciones del Estado, ya sean de alcance nacional, regional o local, clasificándose como bienes de titularidad estatal y de dominio público. La materialización física de dicho patrimonio ha supuesto una importante inversión pública, convirtiendo a los entes estatales implicados, todos de titularidad pública, en grandes propietarios. En el caso italiano, según datos del Ministerio de Defensa (Pinotti, 2006), en todo el territorio nacional hay 78.300 hectáreas utilizadas como “áreas militares”, lo que supone el 0,411% de la superficie total del país¹⁷. Estas propiedades se clasifican como bienes de titularidad estatal y de dominio público y están disciplinadas en el artículo 822 del Código Civil italiano (Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, 1942).

En el ámbito europeo destacamos, como una característica común que distingue a sus ciudades, la presencia de importantes propiedades públicas, tanto en suelo como en edificios, los cuales son, en general, gestionadas por las diferentes administraciones del Estado. Este carácter público que recae sobre amplios fragmentos espaciales ha sido uno de los recursos que, históricamente, han permitido la materialización y producción de servicios públicos, impulsando el “estado del bienestar”, actuando, también, como uno de los factores que han podido contribuir a la estabilización del mercado inmobiliario. Por esta razón, es importante poner de relieve algunas cuestiones que afectan al patrimonio público que está sometido a procesos de abandono y desmantelamiento, sobre todo, el papel del Estado, como propietario, en este proceso¹⁸.

¹⁷ Esta superficie se reparte en dos componentes: primero, la superficie de dominio público, que corresponde a edificios y áreas pertenecientes a la administración de la Defensa; segundo, la servidumbre, correspondiente al gravamen que restringe las facultades dominicales en lugares de interés para la defensa nacional. Se trata de limitaciones impuestas en áreas que no pertenecen a los militares pero generalmente adyacentes a los suelos de propiedad de la Defensa. Las servidumbres militares son esencialmente de tres tipos distintos. En primer lugar, aquellas que se producen en áreas adyacentes a almacenes para municiones y combustibles; en segundo lugar, consisten en las limitaciones en las áreas sujetas a emisiones electromagnéticas, la presencia de radares o transmisores para comunicaciones, o incluso para sistemas de asistencia de vuelo; y, finalmente, restricciones en áreas adyacentes a los campos de tiro.

¹⁸ Como subrayado por Flora, Stein y Derek (1999), a partir del siglo XIX los Estados europeos, a través de la asignación de recursos y la imposición de normas en las políticas públicas, han materializado sus códigos operativos en propiedades en el territorio que responden a un orden bien preciso. Debido a las reformas del sector público que han remodelado históricamente la organización del Estado y la gestión de sus recursos, se han materializado nuevos códigos que, a su vez, han teniendo repercusiones en la organización territorial (Mann, 1984).

En primer lugar, es importante subrayar cómo, a nivel internacional, el enfoque sobre la gestión de los bienes inmuebles públicos se ha enmarcado, generalmente, en el marco de cuestiones de naturaleza financiera (Christophers, 2016), con los objetivos puestos, generalmente, en su privatización (Whiteside, 2019). En segundo lugar, hacer referencia a los comportamientos de los gobiernos locales en la gestión de los activos públicos, en una situación caracterizada por la “austeridad fiscal” y el “declive del mercado inmobiliario” (Besussi, 2013). Ambos argumentos hay que implicarlos con aquella otra cuestión, no menos importante, que hace referencia a la reforma administrativa del Estado, entendida como la transformación de sus estructuras encaminada a modificar el funcionamiento del mismo aparato estatal, así como la gestión de sus recursos, tanto humanos como materiales.

Diversos análisis destacan el hecho que la reutilización de activos de propiedad pública está en estrecha correlación con el proceso de paulatina reestructuración de las administraciones estatales, lo que implica el establecimiento de mejoras organizativas, el establecimiento de nuevas relaciones interinstitucionales, así como la puesta en marcha de “procedimientos inéditos” (Artioli, 2016b; Adisson, 2018). A partir de los años ochenta del siglo XX, diversos sectores públicos, en el conjunto de los Estados Europeos, como es el caso de la defensa nacional, la economía, la educación, la justicia, la sanidad, etc., han sido sometidos a presiones tendentes a hacer posible su reestructuración geográfica y funcional, lo que ha tenido efectos territoriales relevantes. Si en un primer momento, el patrimonio público inmobiliario se utilizaba para satisfacer necesidades administrativas, con las nuevas reestructuraciones introducidas en la organización del sector público, sobre todo, a finales del siglo XX, el enfoque ha cambiado por completo.

Apoyándonos en un conocimiento actualizado que hace referencia a los estudios llevados a cabo, en el ámbito europeo, sobre las reformas del sector público y sus repercusiones en las políticas territoriales, en aquello realizado por Artioli (2016b: 1761-1763, en el apartado “*Administrative reforms and their territorial implications*”), se deduce que la puesta en marcha de una reforma administrativa tiene una implicación importante en la manera de implementar la “gestión inmobiliaria”. De todas formas, las reformas introducidas en la estructura administrativa estatal no suponen tanto un cambio de rumbo en la operatividad

del Estado a nivel territorial, como la introducción de algunas diferencias con respecto a la situación anterior. En efecto, el cambio en las políticas públicas impulsa una modificación en el “régimen del suelo” que, generalmente, deja, sobre todo, a los gobiernos locales sin apenas posibilidades para la negociación política con el Estado Central. Esta situación es la que ha impulsado concretas “expectativas inmobiliario-especulativas” que se inscriben en la lógica de la reproducción de capital. Aspecto este, sin embargo, que no se ha analizado, de manera profunda, en la literatura existente.

En resumen, por tanto, podemos decir que la administración de las propiedades militares suele estar bajo la responsabilidad del Ministerio de Defensa de cada uno de los países implicados, los cuales gestionan estos bienes en función de una diversidad de casuísticas, entre otras, aquellas que hacen referencia a su “reconversión” funcional-urbanística. En los Estados europeos, en este sentido, podemos asistir a una diversidad de procesos distintos, aunque implicados entre sí, que han implementado, modificando o reconvirtiendo, la gestión del patrimonio militar.

Se ha detectado, en primer lugar, un proceso de reestructuración de los sistemas de defensa, en relación con los cambios acaecidos en el equilibrio geopolítico internacional, todo ello, desde el final de la Guerra Fría. En segundo lugar, se han emprendido procesos de desmantelamiento-abandono-venta de los inmuebles militares para hacer frente a la Deuda Pública, atendiendo a la crisis que sacude al sistema capitalista y al grave déficit presupuestario que sufren los Estados del mundo occidental, así como a las propias necesidades de reestructuración de las Fuerzas Armadas del Ministerio de Defensa. En tercer lugar, verificamos la presencia de otros agentes, ya sean públicos o privados, quienes, para alcanzar objetivos semejantes, sobre todo, en el plano inmobiliario, han acabado con la apropiación de los bienes militares. Así que se ha producido, necesariamente, a un cambio en su titularidad, es decir, la pérdida de su condición de patrimonio público en favor de su privatización. Finalmente, y en estrecha conexión con los tres procesos reseñados, hay que subrayar que los Ministerios de Defensa han gozado siempre de un régimen legal y financiero especial, lo que les ha permitido detentar una gran autonomía, en la toma de decisiones, con respeto a las otras administraciones estatales con responsabilidades en la Ordenación del Territorio.

Debido a la suma de todo ello, y en un contexto en el que prevalen las políticas neoliberales y globales que hacen de la “regeneración urbana” una práctica socio-espacial que prevalece, desde la última década del siglo XX, sobre cualquier otro tipo de intervención en las ciudades europeas, en la gestión de las propiedades militares se han visto involucrados, al menos, dos categorías de agentes:

- Entidades *ad hoc*, para la gestión de los activos militares, sea dentro de la nueva organización del Ministerio de Defensa¹⁹, sea el propio Estado²⁰, y
- Entidades financieras y operadores privados con capacidad para facilitar las operaciones de reconversión. Es el caso como los Fondos de inversión inmobiliarios.

La reutilización de los bienes de titularidad pública, como es el caso de las instalaciones militares, está estrechamente vinculada con la “reorganización” de la Administración estatal y, en general, de todo el sector público. Esta reorganización ha sido profundamente afectada por la recalibración de las relaciones intergubernamentales que ha desmontado el sistema de gobierno central y los recortes de las finanzas públicas que están a la base de la evolución del mecanismo capitalista neoliberal a partir de 1970. Todo eso ha impuesto la introducción de medidas de austeridad que han creado la base para la intervención privada en la esfera pública. Y es propio dentro de esta esfera pública que las cuestiones de gobierno del territorio han sido inevitablemente afectadas por un enfoque que privilegia los intereses privados a aquellos públicos. De esta manera, la reforma del Estado y su conexión con la transformación del entorno urbano se ve entregada a procesos de “regeneración urbana” que permiten la configuración de nuevos escenarios urbanos con posibilidades de competir en un nuevo marco económico global. Inevitablemente, las propiedades militares, en el momento de su abandono,

¹⁹ En España se creó en 1984 la “Gerencia de Infraestructura de Defensa”, convertida en 1998 en la “Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa” y, finalmente, en 2009, se refundieron los organismos autónomos “Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas” y “Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa” en el nuevo “Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa” (Invied OA, <http://www.invied.mde.es/01-invied/>). En Italia, el Ministerio de Defensa ha introducido la “*Servizi Difesa SpA*” en 2009 (<http://www.difesaservizi.it/home>). En Reino Unido en 1997 fue concebida la “*Defence Estate Organisation*” que, en 2011, se transformó en “*Defence Infrastructure Organisation*” (<https://www.gov.uk/guidance/crichel-down-rules-on-land-ownership>).

²⁰ En Italia, la Agencia del Dominio Público se creó en 1999, como consecuencia de la nueva organización del Ministerio de Economía y Finanzas, conformado por cuatro órganos (Ingresos, Territorio, Aduanas y Bienes de dominio público). En varios casos, éste órgano colabora con el Ministerio de Defensa en la gestión de los activos en abandono para su reconversión.

entran a formar parte de esta manera de proceder. A través de la creación de actores constituidos específicamente para facilitar las operaciones de transformación urbana basándose en la gestión de los activos militares, el peligro remite a la lógica del mercado inmobiliario. Es decir, se trata de la entrega de las áreas militares en las manos (e intereses) del capital inmobiliario-financiero y su continua búsqueda del más alto valor de renta que remite al proceso de constante evolución del modo de producción capitalista.

Propiedades militares como “bienes comunes” (commons)

En Italia se ha abierto, recientemente, una corriente cultural, a propósito del debate sobre las propiedades inmobiliarias públicas, incluyendo las militares²¹, sintetizado en el trabajo de Tomaso Montanari (Montanari, 2015), que hace referencia a algunas elaboraciones antecedentes de Salvatore Settis (2014), Paolo Maddalena (2014), Stefano Rodotà (2013) y Ugo Mattei (2011)²². El contenido de estos estudios trata el tema de los “patrimonios inmuebles públicos”, entendidos como “bienes comunes”, o “*common*”²³, así como su naturaleza y papel en la sociedad actual, a propósito de los objetivos e intereses que deben/pueden satisfacer. También abordan el tema de los “inmuebles públicos” como objetos de prácticas “*commoning*”²⁴. De hecho, la cuestión que se refiere a los territorios e instalaciones militares abandonados, entendidos como “bienes comunes”, ha suscitado un creciente debate científico y cultural en

²¹ Por un estudio actualizado sobre la noción de “bienes militares”, del régimen jurídico y la tipología se remite a Quarta (2016: 615-617).

²² Otras referencias importantes son las de Marella (2012), Lucarelli (2013), Mattei (2015), Sacconi y Ottone (2015), y Quarta y Spanò (2016).

²³ Los bienes comunes son aquellos bienes que pertenecen a la comunidad, por identidad cultural, sentimiento de pertenencia, memoria y expresión del territorio (Pasanisi, 2013: 2). El concepto de *common* se ha ampliado para incluir, junto con los recursos como el aire, el agua y el suelo, bienes comunes globales y transnacionales, o incluso bienes comunes no tradicionales como el conocimiento, el patrimonio inmaterial, los procesos materiales y simbólicos del *commoning* (este último concepto se refiere a las prácticas sociales utilizadas por los plebeyos en el curso de la gestión de los recursos compartidos y la recuperación de los bienes comunes). En particular, según Kammerer (2006), los bienes comunes son exactamente los que una determinada comunidad considera indispensables para su propia reproducción (y felicidad) y que, por lo tanto, deben ser reproducidos, cuidados y utilizados en una lógica “común”.

²⁴ Las prácticas de *commoning* de las propiedades militares son, en la mayoría de los casos, un proceso indirecto. Las acciones que conducen a la transformación de una antigua instalación militar en *common*, generalmente siguen una fase de desmantelamiento, de abandono y de sucesiva de venta a otras entidades públicas o privadas. A menudo, después del cese del uso para fines militares, sigue una fase en la que el espacio y las estructuras contenidas en el antiguo recinto militar no encuentran una nueva función, estableciéndose un estado de abandono total, lo que las convierte en vacíos urbanos, y pueden ser objeto de prácticas de apropiación informal. Al igual que la reapropiación de espacios para uso colectivo, existe un valor social para la restauración funcional de áreas abandonadas que, por lo tanto, podría tener un impacto decisivo en la posible reducción del militarismo en la comunidad local.

las últimas tres décadas, al tiempo que ha inspirado movimientos sociales, experimentos prácticos, propuestas teóricas, influyendo, incluso, en el marco legislativo, y siendo objeto de una discusión interdisciplinar por parte de la Geografía. Todo ello, en el marco de la conferencia *Common/Comune. Geografie, luoghi, spazi, città*, celebrada en Roma en diciembre de 2015 (Marin y Leoni, 2016).

Los defensores de esta línea de pensamiento adoptan una actitud crítica hacia cualquier forma de privatización²⁵, aunque con matices ligeramente diferentes, en un intento sistemático por detener y poner límites a la enajenación de tipologías urbanas referidas a bienes de titularidad pública. Rechazan, sobre todo, el enfoque que se hace de las políticas de “desmantelamiento-abandono-enajenación” del patrimonio inmobiliario público, cuestionando su relación con aspectos de tipo cultural, incluso, ambiental, o con aquellos otros que tienen que ver con la sostenibilidad de la Deuda pública. Con esta actitud se intenta evitar, incluso, rechazar, las políticas favorables a la enajenación, pretendiéndose, en cualquier caso, fomentar la administración de los “commons” por parte de las entidades públicas, lo que no siempre ha sido posible, dadas las exigencias derivadas de los presupuestos del Estado, y de las grandes cantidades de bienes inmobiliarios involucrados.

El enfoque de Montanari, que acompaña a los otros autores citados, parece estar inspirado en un entendimiento de la relación entre propiedad privada y “no privada”, pública o común, en la cual el papel de los agentes privados nunca se percibe como una condición, ni siquiera, como una oportunidad, para facilitar la reutilización de los “commons”. Se trata de un planteamiento muy restrictivo, ya que se enfrenta a la enajenación y a la venta tomando en cuenta, solamente, factores negativos, sin ninguna de las posibles ventajas.

Un enfoque, muy prudente, que ha intentado mantener la prioridad de la propiedad pública de las instalaciones militares desafectadas, constituyó una de las razones que produjo el fracaso de los programas de reutilización promovidos a partir de los años noventa en Italia²⁶. Debido a la conflictividad generada por la

²⁵ Por un debate sobre el fenómeno de la privatización se remite a Savas (1987), Bortolotti y Siniscalco (2004), Von Weizsäcker, Young, y Finger (2005), Barucci y Pierobon (2007).

²⁶ Varias operaciones de venta a los privados en los años noventa no tuvieron éxito en cuanto las administraciones públicas locales en que se insertaban las propiedades militares remitían a dos

venta, a entidades públicas y privadas, de los bienes afectados, aunque no sólo por eso, se establecieron unas reglas y procedimientos que se solapaban entre sí, contribuyendo a establecer un marco de acciones extremadamente fragmentado e incierto, lo que no ha encajado en la materialización de necesidades urbanísticas, sociales, económicas y ambientales, de los territorios donde se encontraban los bienes enajenados.

En términos generales, podemos decir que las propiedades militares, entendidas como una categoría de “*common*”, una vez desmanteladas y abandonadas, por parte de los militares, y en la medida en que pertenecen a la comunidad, deberían ser accesibles para todos. A partir de la década de 1990, sin embargo, se han gestionado sin una estrategia bien definida por parte de las administraciones públicas involucradas. Se ha tratado de un tipo de gestión que, por su naturaleza jurídica, no debería haber permitido que dichos bienes se pusiesen en manos de entidades privadas. Desde hace unas décadas, sin embargo, no se encuentran formas adecuadas y satisfactorias para su administración por parte de las entidades públicas.

Un caso concreto, bien descrito en el trabajo de Signorile (2014), es el que hace referencia al cuartel Rossani de Bari. El ensayo reconstruye los eventos que, entre 2008 y 2014, explican la historia de esta propiedad militar la cual se localiza en el centro urbano de la ciudad. Se trata de un cuartel que no es ajeno al proceso de construcción histórica de la ciudad de Bari, tampoco, al debate sobre su antiguo de Plan General de Ordenación Urbanística, protagonizando el conflicto producido entre la ciudad y los comités de ciudadanos y asociaciones, entre el Ayuntamiento y la Región, auspiciando los intereses de la colectividad y los objetivos de los agentes privados en el proceso de apropiación de específicos espacios urbanos. El asunto del perpetuo estado de abandono del cuartel, que comenzó, de hecho, a ser una realidad en 1992, asumido, además, como un bien colectivo, ha acabado con la ocupación del área, un acontecimiento que ha sido capaz de desencadenar una proliferación de iniciativas sociales y culturales que

disposiciones normativas, y eso se ha debatido de manera vigorosa en varias sesiones parlamentares (Commissione IV-Difesa, 1999). En primer lugar, la Ley de 31 de diciembre de 1993, n. 579 “Normas para transferir los bienes inmuebles estatales a las autoridades locales y regionales” (que disciplina solamente las propiedades estatales en desuso). En segundo lugar, el artículo 44, párrafo 3, de la Ley n. 448 de 23 de diciembre de 1998 se otorga el derecho de prioridad a la adquisición en propiedad de las propiedades militares para desmantelar a los ayuntamientos, regiones y provincias en cuyo territorio se encuentran dichas instalaciones.

han desbordado la inmovilidad de la situación en los últimos años. En este caso, la “regeneración urbana” se plantea a partir de una iniciativa colectiva que ocupa espacios públicos abandonados. Elementos como el bosque, la biblioteca, el huerto urbano y el gimnasio, se han convertido, de esta manera, en vanguardias de una metamorfosis urbana inimaginable.

Esta modalidad de reapropiación de bienes colectivos está muy bien analizada en los trabajos de Micelli y Mangialardo (2016 y 2017). Dichos autores ponen un énfasis especial en las formas de reconversión según “modelos innovadores”. Es decir, a través del uso de propiedades que la administración local no consigue reconvertir siguiendo “modelos tradicionales” basados en la creación de un “valor de mercado”, el que generan los inmuebles públicos, incluso, los de índole militar.

Siguiendo iniciativas autoorganizadas y participadas, valga como resumen de lo reseñado, nos encontramos, en el panorama italiano e internacional, con una diversidad de casos en los que los ciudadanos locales se re-apropian de los “commons” en estado de abandono, fomentando procesos de innovación dirigidos a sectores sin ánimo de lucro, contribuyendo, con ello, a conformar un nuevo “valor social” de tipo territorial (Campagnoli, 2015). En este contexto, Bailey (2012) y Mangialardo (2017) ponen énfasis en el éxito de estos nuevos procesos, para los cuales es fundamental el papel encomendado a un nuevo actor, el llamado “*social entrepreneur*”²⁷.

Los procesos de reconversión de la Gran Propiedad Militar desde el punto de vista de la Participación Ciudadana

Otros estudios, provenientes, sobre todo, de los Estados Unidos, ponen de relieve la necesidad de complementar el proceso de reconversión de las propiedades militares con mecanismos de participación ciudadana. Con ello, se pretende mejorar la eficacia de las operaciones y resolver los encuentros críticos entre los “*stakeholders*” y la comunidad local (Hill, 2000)²⁸. En particular, Van Driesche y Lane (2002) subrayan la importancia de tres factores en la puesta en

²⁷ Cuyo papel es la coordinación y la promoción de la espontaneidad de los procesos de re-apropiación del patrimonio inmobiliario en abandono.

²⁸ En qué se analiza el caso estadounidense del Truman Annex en Key West, Florida.

marcha de un proyecto de reconversión. Primero, la inclusión de la documentación y memoria histórica local como parte de la información de base, sobre todo, en la fase de Planeamiento. Segundo, la comprensión de los diferentes valores que aportan todos los interesados en el proceso, en lugar de centrar la atención, solamente, en los intereses de naturaleza política. Tercero, la necesidad de comprometerse con procesos de decisión democráticos y concertados. En este contexto, destacamos el trabajo elaborado por la agencia para la protección ambiental estadounidense, EPA, *Turning bases into great places: new life for closed military facilities* (2006).

La *Environmental Protection Agency* subraya que, para gestionar la reutilización de las instalaciones militares, las comunidades involucradas deben abordar no solamente la mecánica que distingue al proceso de desmantelamiento-abandono, el cual ha sido promovido por el Gobierno Federal. Sino también las necesidades de espacios que demandan oficinas, viviendas, comercios de vecindad, u otras formas de desarrollo comercial, sin olvidar las zonas verdes y de recreación para uso colectivo. En función de una base sólida, construida teniendo en cuenta estos presupuestos, la Comunidad puede comenzar a planificar un nuevo futuro.

En el ámbito europeo, Bagaeen (2006) subraya las oportunidades que proporciona la participación ciudadana en el desarrollo sostenible de las ciudades²⁹, poniendo como ejemplo el caso de la “regeneración urbana” a partir de la antigua base militar de Vauban (Friburgo), realizado entre 1994 y 2017, cuyo proceso se ha visto acompañado por una importante implicación ciudadana³⁰.

En el marco de la literatura científica internacional, sin embargo, la cuestión de la “participación ciudadana” para la gestión del futuro de las propiedades militares no ha sido tratada con la profundidad deseada, tampoco, de manera apropiada. Podemos decir, incluso, que la cuestión de la “reconversión militar” no se ha relacionado, en general, con los mecanismos de participación ciudadana, incidiéndose en este aspecto en tan sólo algunos casos

²⁹ “Public participation must become the other critical building block to mounting community support for sustainable development and implementing complex projects at any geographic scale. For this to happen, the sustainable city’s citizens will need to be better informed” (Bagaeen, 2006: 351).

³⁰ Otro procedimiento similar tuvo lugar en la antigua instalación militar “Französisches Viertel (Hindenburg-Kaserne)” en el municipio de Tübingen (Stuttgart) entre 1993 y 2012 (Fayetón, 2004; <http://www.werkstatt-stadt.de/en/projects/74/>).

muy concretos³¹. Como han subrayado Ponzini y Vani (2014: 59-60), cuando una instalación militar se abandona no suele presentar unas mínimas condiciones básicas que permitan fomentar prácticas de reutilización temporal, ni siquiera, de participación ciudadana, por cuanto la propiedad permanece en manos del Estado, o de alguna entidad privada que no permite “abrir las puertas” de los recintos a la ciudadanía. Sólo en el caso que las administraciones involucradas en dichos procesos lleguen a un acuerdo, puede que se establezcan unos mecanismos participativos³². El trabajo de Camerin (2018a: 148-151), pone en evidencia que, en la gestión del patrimonio inmobiliario militar abandonado, por parte del Estado italiano, se han podido poner en marcha iniciativas tendentes a desarrollar una “consulta pública”³³. Sin embargo, este procedimiento se ha llevado a cabo solamente en casos muy concretos, bien entendido que la gestión de los procesos urbanos no suele ir acompañada, en general, de prácticas participativas.

Podemos decir, tomando como referencia el caso italiano, que, en los últimos años, se han llevado a cabo algunas iniciativas de este género cuyos resultados finales no han sido satisfactorios, demostrado su debilidad a la hora de ponerlas en marcha. Y, todo ello, al amparo de las mismas actividades que ha generado el propio proceso participativo.

Un caso de reconversión militar, cuyos resultados han sido muy satisfactorios, aunque de manera parcial, ha sido el proyecto de participación pública “*Prendi posto*” (“Toma lugar”) puesto en marcha para la redefinición del antiguo cuartel Amadio, de 62.000 m² en el municipio de Cormòns (provincia de Gorizia, Friul-Venecia Julia). El proceso burocrático para la reutilización, que comenzó en 2007 con la transferencia de la propiedad a la administración local,

³¹ Uno de estos se ha relatado en el libro escrito por Venier (2012) en qué se analizan las prácticas de reutilización espontáneas y temporales de las áreas militares por parte de la población residente de la ciudad croata de Pola en conexión con el desarrollo de los instrumentos de planificación urbana local.

³² Éste es el caso del cuartel Guido Reni en Roma. Los actores involucrados, es decir el propietario del área, Cassa Depositi e Prestiti sgr, de acuerdo con la Agencia del Dominio Público, el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa, en 2014 han fomentado un proceso de participación para definir las características generales del proyecto urbano e identificar las invariantes de tener en cuenta en el momento de la selección del masterplan definitivo para la reconversión del área (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-quart-scienza.html>). A esta fase ha seguido, a partir de 2015, la parcial reconversión de algunos pabellones para la reutilización temporal de la antigua área militar para albergar, entre otros, exposiciones y eventos de moda y muestras.

³³ Entendida como procedimiento para involucrar la opinión de profesionales y operadores del sector inmobiliario (a nivel local, nacional e internacional), y también de la población local para procurar una definición conjunta por parte de la Agencia del Dominio Público, el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa, con el objetivo de modificar los instrumentos de planificación urbanística local.

continuó durante 2009 poniéndose en marcha un mecanismo de participación ciudadana (Patat, 2015). El proceso no estuvo exento de dificultades. Las causas que han contribuido a la ralentización de su puesta en marcha han tenido que ver, sobre todo, con el proceso de descontaminación del suelo; con la proliferación de “subastas”, algunas de ellas, declaradas desiertas; dificultades en la definición del grado de preservación a aplicar a los edificios de valor histórico que se encontraban muy deteriorados. De todas formas, con la participación ciudadana se consiguió que parte del cuartel se destinara a un parque público, hecho que sucedió en 2016.

Otros ejemplos de participación ciudadana, implicadas en procesos de reutilización de instalaciones militares, se han puesto en marcha en varias ciudades italianas. En Génova, es el caso del cuartel Gavoglio, de 60.000 m², cuya propiedad ha sido transferida al Ayuntamiento, en 2016, a través del “federalismo demaniale” (www.comune.genova.it/content/il-riuso-temporaneo-degli-spazi); el cuartel Zannetelli, de 36.687 metros cuadrados, localizado en Feltre, provincia de Belluno, transferido al Ayuntamiento a través del federalismo demaniale (<https://partecipozannetelli.wordpress.com/>); el cuartel de Mameli, de 105.988 metros cuadrados, en Milán, que es propiedad del Estado (<http://openmameli.it/>); y en Treviso, el cuartel de Piave, 17.785 m², propiedad del municipio desde 1989 (<https://www.openpiave.net/>).

En el Programa de Europeo “URB.ACT”, la iniciativa *Military assets as public spaces* (Maps³⁴) ha establecido una red de nueve ciudades europeas. Esta iniciativa tiene como objetivo el fomento de la participación de las comunidades locales en el debate público sobre el futuro de las propiedades militares en abandono, a través de una colaboración entre instituciones, asociaciones, agentes económicos y sociales interesados.

En síntesis, podemos decir que el alcance de los procedimientos de participación ciudadana, como lo de la consulta pública, en los procesos de regeneración de las instalaciones militares, no ha sobrepasado los “mínimos exigibles”, lo que demuestra que son minoritarios. Y que, cuando tienen lugar, apenas procuran la incidencia deseada por los afectados, lo que quiere decir que sus objetivos son más propagandísticos que reales, cuando no la justificación

³⁴ www.comune.piacenza.it/temi/territorio/areemilitari/maps-aree-militari-come-spazi-pubblici/maps-military-assets-as-public-spaces-aree-militari-come-spazi-pubblici

para proceder a procesos de posesión-privatización de “áreas de titularidad pública”.

La “reconversión” como argumento para eliminar la actividad tradicional originaria. El cierre de las instalaciones y sus efectos económicos

Un aspecto que, en el panorama internacional, ha tenido una relevante atención ha sido el de los efectos provocados tras el cierre-desmantelamiento de las instalaciones militares. Se trata de un hecho semejante al que se identifica con las “reconversiones industriales” emprendidas en territorios que han ejercido como “espacios productivos” de primera generación. Los estudios realizados a tal efecto, sobre todo, en contextos estadounidenses, se han centrado en los impactos económicos que dichos “cierres” han provocado en las comunidades locales por lo que se refiere a las pérdidas de puestos de trabajo en el sector militar.

Podemos decir, en general, que son los municipios rurales los que están más expuestos a los efectos negativos derivados del cierre de las instalaciones militares que los urbanos, debido a la menor cantidad de población y a una estructura económica menos diversificada³⁵. En Estados Unidos, aunque los abandonos han tenido efectos notables, no han sido tan severos como se pensaba, estando muy localizados, y parcialmente compensados por otros factores económicos (Dardia, McCarthy, Malkin y Vernez, 1996; Hultquist y Petras, 2012)³⁶. De hecho, el cierre de las bases militares ha tenido un impacto más directo en la pérdida de empleo asociada con el desplazamiento de los militares hacia otros lugares del país, mientras el ingreso per cápita se ha visto poco afectado por los cierres (Hooker y Knetter, 2001).

Si nos centramos en el contexto europeo, los análisis que se han llevado a cabo, por ejemplo, para el caso alemán y sueco, evidencian que el cierre de las instalaciones militares ha tenido un impacto marginal en las comunidades locales. En el caso de Escandinavia, no se han detectado impactos a nivel local,

³⁵ Por el caso de Estados Unidos se remite a Stenberg (1998); por el caso de Inglaterra, Woodward (1998); por el caso polaco, Hill Thanner y Segal (2008).

³⁶ Estos estudios se han llevado a cabo comparando los cambios de unas variables en comunidades locales similares (por ejemplo: el tamaño de la población local y la inscripción escolar; el tamaño de la fuerza de trabajo; las tasas de desempleo; los ingresos municipales; y los precios de venta de la vivienda) en tres diferentes tipologías de casos: primero, aquellos de cierre hipotéticos; segundo, en casos en que las instalaciones seguían activas; y, tercero, en otros que habías sufrido del efectivo abandono.

ni en la tasa de crecimiento de los ingresos, ni en la tasa neta de migración (Andersson, Lundberg y Sjöström, 2007). En el Estado Alemán, basándonos en un estudio sobre los municipios que se encuentran a una cierta distancia de las instalaciones militares, de las que se benefician, las políticas de abandono-desmantelamiento no han alterado los ingresos familiares, tampoco, el desempleo ni los ingresos fiscales de los hogares (Paloyo, Vance y Vorell, 2010).

El reducido impacto económico de las instalaciones militares en el territorio es debido, también, a la presencia de servicios dentro de dichas instalaciones. La presencia de esos “equipamientos” responde a la lógica militar que remite al objetivo de reducir costos para no depender del mundo civil, para lo cual los recintos militares deben organizarse de manera autosuficiente para no depender, decimos, del “mundo exterior” (Paragano y Fois, 2012: 377).

Con respecto al cierre de las instalaciones militares habría que tener en cuenta, también, que su desmantelamiento no implica, necesariamente, la desaparición de las Fuerzas Armadas, sino la reorganización de los regimientos, su racionalización, el consiguiente desplazamiento en otros lugares, en la misma ciudad o más allá de ella. Los efectos económicos que se derivan de estos procesos de reorganización de las Fuerzas Armadas son mucho más importantes cuando se refieren a la “puesta en valor” del capital que se expresa en “suelo desmantelado”. En este caso, las investigaciones llevadas a cabo, vinculando ese “capital en suelo” con el fenómeno del “desmantelamiento”, no han sido abordadas en toda su magnitud. En cualquier caso, lo que sí se debería haber tenido en cuenta son los efectos que tal tipo de proceso, el de “abandono”, han tenido en la población no militar que se beneficiaba de ellos cuando estaban en activo.

Sobre esta casuística podemos remitirnos a ejemplos concretos que han sido debatidos, para el caso italiano, en interpelaciones parlamentarias, sobre todo, aquellas que tienen que ver con cuestiones relativas a la reorganización de las Fuerzas Armadas en el ámbito nacional. Un ejemplo paradigmático hace referencia a la ciudad capital de la provincia de Belluno. Una interpelación parlamentaria del diputado Roberto Menia, de 20 de abril de 1998 (Camera dei Deputati, 1998), puso de relieve la importancia de la presencia militar en el territorio de la ciudad y en la totalidad de la provincia. Dicho diputado subrayaba la necesidad de aclarar la situación a propósito del cierre del aeropuerto militar

de la Aviación (AV.ES., *AViazione ESercito*), cuya noticia no acababa de adquirir oficialidad en el marco de la sociedad civil. Los únicos que conocían la verdadera situación eran los militares, quienes tenían la orden de no divulgar las decisiones del Ministerio de Defensa. Independientemente del desconocimiento de las verdaderas razones del cierre, el abandono del aeropuerto parecía inapropiado por cuanto la base militar había sido reestructurada recientemente, para la cual se habían invertido varios miles de millones de liras. De hecho, durante la década de los noventa, dentro del recinto aeroportuario, se construyó un nuevo hangar, un puesto de guardia y una entrada adicional. Apartamentos y edificios habían sido reformados, así como el cuartel Piave ubicado, también, en Belluno, el cual albergaba al personal militar que prestaba servicios en el aeropuerto. Los soldados que trabajaban en la instalación estaban altamente cualificados, habiendo sido destinados en misiones en el extranjero. Por lo tanto, podían hacer frente a cualquier necesidad, tanto militar como civil. A este respecto, cabe destacar que el aeropuerto era fundamental para las siguientes razones: por necesidades de movilidad de las tropas alpinas; como punto de apoyo para los casos de extinción de incendios; para los servicios de rescate de montaña; para el transporte de órganos y pacientes hacia los hospitales correspondientes; de apoyo y suministro para helicópteros de otros cuerpos, como la Policía Medioambiental, los *Carabinieri...etc.*

En síntesis, el aeropuerto militar ejercía como lugar estratégico para las numerosas necesidades de la sociedad civil de una provincia, como la de Belluno, donde el transporte había presentado, siempre, muchas dificultades, ya que el territorio se distingue por una morfología muy montañosa. Además el cierre del aeropuerto en cuestión hubiera causado muchos inconvenientes a los soldados de carrera y a sus familias, ya que se verían obligados a trasladarse a Rimini, en Emilia-Romaña, donde había escasez de viviendas militares.

El 10 de diciembre de 1998, el entonces Ministro de Defensa, Beniamino Andreatta, contestaba a la interpelación informando que el traslado de los militares de la Aviación AV.ES, en Rímini, sería necesario para permitir acercar la componente AV.ES. al Regimiento de infantería *Trieste*, con sede en Forlì, Emilia-Romaña, con el que se constituiría la agrupación de aviones de la brigada "Friuli". De esta manera, sería posible, por lo tanto, garantizar la operatividad que permitiese una intervención rápida en toda el área Noreste del territorio nacional,

para eventos de todo tipo, así como fomentar la colaboración con otros órganos del Estado, además de asegurar intervenciones eficaces en caso de catástrofe natural y, en general, de socorro en el Noreste de Italia, en colaboración con los aeropuertos militares de Casarsa della Delizia, Pordenone, y de Bolzano.

Atendiendo a razones económicas, el Ministerio había planteado este traslado teniendo en cuenta el hecho de que la base de Rímini ya estaba equipada con refugios protegidos, depósitos de municiones, almacenes, estructuras de soporte logístico, lo que no habría provocado cargos adicionales. Con respecto a los militares que, en aquel momento, estaban empleados en Belluno, e interesados en el traslado a Rímini, se les había informado, por adelantado, a propósito de las intenciones del traslado, teniendo en cuenta cualquier necesidad personal, o familiar, que supusiese minimizar las posibles desventajas.

Este es, solamente, uno de los casos donde se relatan los posibles efectos económicos y territoriales que pueden derivarse de decisiones adoptadas por parte del Ministerio de Defensa italiano. Sin embargo, nunca se han realizado informes adecuados sobre los verdaderos impactos que la reestructuración de las Fuerzas Armadas ha tenido en todo el territorio nacional. El relato de estos hechos sustituye la reseña de un estudio científico que, en estos casos, no se ha realizado. Y es aquí que se subraya la importancia o, mejor dicho, la necesidad, de la “observación”, el “trabajo de campo”, como “documentos” de trabajo para completar, incluso mejorar, la investigación científica.

Reinterpretar el proceso de “construcción-desmantelamiento” de las áreas militares desde la disciplina de la Geografía

El interés, desde la Geografía, en sus diversos ámbitos de investigación, tanto desde el punto de vista de la historia, lo social, político, urbano-territorial, o sobre la presencia militar y el militarismo³⁷ en contextos espaciales concretos, se ha centrado en las implicaciones que las actividades militares han ejercido en la esfera civil, incluso, sus efectos en la organización territorial. Las distintas

³⁷ Es una ideología según la cual la fuerza militar es la fuente de toda la seguridad, un conjunto de valores que van más allá de la mera actividad militar, que se extienden a la sociedad civil y su quehacer (Woodward, 2005).

ramas de la Geografía han enfocado el fenómeno del abandono y de la reconversión militar, tras la caída del muro de Berlín, bajo un punto de vista, necesariamente, multidisciplinar. El objetivo general ha sido analizar de qué manera la presencia de actividades y valores militares han afectado, tanto ayer como hoy, a los componentes civiles de la sociedad, alterando, hipotéticamente, sus estructuras económicas, sociales y culturales. De hecho, la Geografía Política ha emprendido investigaciones a propósito de las opciones estratégicas en la organización y el control del espacio a escala regional y local (Shaw, 1991). La Geografía Social, por su parte, se ha preocupado de los “modelos” que hacen referencia a institucionalización y profesionalización de las Fuerzas Armadas, teniendo en cuenta, además, que el campo de esta disciplina, en su vinculación con el conocimiento de los comportamientos urbanos, ha considerado, como un hecho importante, la presencia, en dicho medio, de las fuerzas militares (Capel en Muro Morales, 1990a: 18-19). La labor de la Geografía Histórica, por su parte, se ha inmiscuido en los trabajos de los ingenieros militares y marinos, así como en la cartografía de los territorios (Capel, 1983). La Geografía Urbana, por último, como disciplina que más se aproxima al conocimiento de la ciudad, ha abordado las instalaciones militares como artefactos históricos de gran importancia en relación con el medio donde se localizan, analizando “paisajes” propiamente “militares”.

Veamos algunos de los más destacados análisis que, desde la Geografía, han abordado el conocimiento de los espacios militarizados y sus repercusiones territoriales y en la sociedad civil. En primer lugar, Paragano (2008) y Paragano y Fois (2011 y 2012), se han interesado por el estudio de las bases militares como obras “inoportunas” para el desarrollo de las actividades civiles, explorando sus efectos en el territorio, así como la oposición local en contra de su construcción, permanencia y ampliación, en aquellos territorios donde comenzaron a instalarse³⁸. En segundo lugar, los trabajos de Geografía Humana llevados a cabo por Woodward (2004, 2005 y 2014), donde se identifican los debates y los enfoques en el ámbito de la geografía militar³⁹ y la materialización-

³⁸ Los autores se fijan sobre todo en el caso italiano, analizando la presencia estadounidense en Vicenza y Aviano (provincia de Pordenone).

³⁹ En referencia a la geografía militar, el volumen de Bateman y Riley *The Geography of defence* (1987) subraya que la defensa contra el ataque militar ha tenido desde siempre un impacto geográfico considerable.

desaparición del paisaje militar, marcando su amplitud y variedad, y considerando los efectos en el “paisaje” de la privatización de las instalaciones militares. También aborda la subcontratación de los espacios militares, la creación y los efectos de los paisajes posmilitares en la sociedad actual, y el papel de los “paisajes de paz y de reconciliación”.

En su obra, *Military landscapes: Agendas and approaches for future research* (2014), Woodward plantea que los espacios militarizados se pueden concebir según dos perspectivas. Una de ellas, en cuanto estos espacios se conforman como lugares en los que se lleva a cabo una actividad militar. La otra tiene un sesgo histórico, es decir, como una forma especial de paisaje que deriva de actividades militares, o donde ha tenido lugar un conflicto armado, configurándose como paisajes de memoria, “*military memories*”⁴⁰. Estos tipos de paisajes constituyen una manifestación de las geografías del militarismo, que comprende, a su vez, tres aspectos. El primero de ellos establece dinámicas de género, en particular, aquellas que hacen referencia al “machismo” (Enole, 2004). El segundo, insiste en los equilibrios de los sistemas democráticos y, finalmente, la legitimación de la utilización de los instrumentos militares en la resolución de problemáticas ajenas a los conflictos armados, como la seguridad y la gestión de los desastres (Paragano, 2014).

En el campo de la Geografía Urbana, en conexión con la Histórica, el análisis sobre la aparición de grandes propiedades militares ha servido para explicar la evolución de la morfología urbana en un determinado contexto territorial, poniendo énfasis en las economías locales, regionales y nacionales, las cuales pueden depender, en ocasiones, de los gastos de defensa. Cómo ha sido subrayado por Horacio Capel (en Muro, 1993a: 18)⁴¹:

«Las intervenciones del Ejército en la definición y estructuración de las regiones, la localización de las infraestructuras castrenses y su papel en la organización del territorio, y del espacio urbano en particular, son cuestiones que admiten también una aproximación geográfica con una perspectiva tanto histórica como actual».

⁴⁰ Se trata de lugares como cementerios, santuarios, monumentos, etc., en los que la actividad militar se recuerda y, en ocasiones especiales, se celebra. La materialización de estos paisajes, y la celebración de su memoria puede considerarse como uno de los actos de transferencia de los valores militares a la esfera civil. Por unas reflexiones sobre el caso italiano se remite a Labanca y Tommasini (2007).

⁴¹ Esta afirmación se encuentra en la tesis doctoral de Muro Morales, de 1990, “El pensamiento militar sobre el territorio en la España Contemporánea”, desarrollada en dos tomos.

En este ámbito, sobre todo, los geógrafos urbanos españoles, se han ocupado, desde finales del siglo XX, de las murallas, de las servidumbres militares y del acuartelamiento en las ciudades ibéricas entre el siglo XIX y las primeras tres décadas del siglo XX, es decir hasta 1936, año de inicio de la Guerra Civil⁴². Siempre en el contexto español, otros autores han dedicado su trabajo a las transformaciones en los usos de las propiedades militares en España a partir de la década de 1980 hasta principios de 2000⁴³.

En resumen, los diversos puntos de vista de la ciencia geográfica han estudiado cómo se ha producido, históricamente, un específico “paisaje militar”, las repercusiones en la sociedad civil, la influencia del militarismo en las relaciones entre los seres humanos, incluso, sus implicaciones con la “memoria del pasado”, desde un conflicto armado, lo que se materializa en monumentos conmemorativos de escenarios de guerra, describiendo, en algunos casos, los procesos burocráticos y las tomas de decisiones para proceder a su “regeneración”. Sin embargo, estos estudios no se han “atrevido” a dar un paso más, es decir, no se han centrado, adecuadamente, en las acciones de “regeneración” para verificar sus efectos y en la conformación, económica y social, de los territorios afectados, sin recabar en la pertinencia y tratamiento de las “instalaciones regeneradas” como herencias históricas recibidas.

Sin embargo, aunque sólo de manera superficial, han tratado de desarrollar algunas cuestiones relativas a la importancia que adquiere el “patrimonio construido” para la sociedad actual⁴⁴. De hecho, no se ha relacionado el papel del capital inmobiliario-financiero con los proyectos de reconversión de los artefactos urbanos, centrándose más en la ciudad del siglo XIX y primer tercio

⁴² Por un análisis atento y profundizado del contexto español se señala el trabajo valiente de Mas Hernández (2003). El geógrafo español se centra en el fenómeno de acuartelamiento en las realidades urbanas correspondiente a la ciudad consolidada. Por profundizar la cuestión en la ciudad de Barcelona se remite a Muro Morales (1990: 262-277) y Lloret Piñol (2001); en el caso de Madrid, a Cantera Montenegro (2014).

⁴³ Muro Morales (2004); por el caso de Asturias se remite a Alvargonzález Rodríguez (2009); por lo de Barcelona a Muro Morales (1990: 288-291) y Lloret Piñol (2000); por lo de Madrid se remite a Muro Morales (1990: 277-288) y Brandis, Canosa, Mollá, Rodríguez y Sáez (2005).

⁴⁴ En un breve artículo de la revista de geografía de la Universidad UB de Barcelona, “Biblio3W”, Lloret Piñol (2000) se centra en el tratamiento del antiguo cuartel de Lepanto de Barcelona, abandonado por los militares en la década de 1990: «...vale la pena pensar en la rehabilitación de este cuartel, basada en usos alternativos sin destruir su fisionomía original ... se pueden sugerir la instalación de equipamientos de carácter cívico o culturales de diversa índole, ... diversas dependencias del cuartel, con la ventaja de poderse insertar en un espacio ajardinado o para juegos, gracias a la amplia superficie del mismo, creando un entorno agradable y bello a la vez, que complementaría perfectamente la función cultural ... se conseguiría la creación de unos equipamientos más orientados a la población del sector que la propuesta de la ciudad judicial, comportando una verdadera mejora o “rehabilitación” de la zona, si es que eso es lo que se quiere conseguir».

del XX, es decir, la que se corresponde, en la actualidad, con los Centros Históricos y primeras “periferias históricas”. Como ha afirmado Mas Hernández (2003: 14), no obstante la importancia que durante las últimas tres décadas del siglo XX viene asumiendo la utilización del suelo militar desafectado en los procesos de transformación urbana, ésta es «*una cuestión que dejamos orillada...por ser marginal al objetivo inicial e implicar una labor investigadora con perfiles propios*».

Aunque puede que haya razones por las cuales la geografía no se ha aproximado a esta temática⁴⁵, eso no justifica la falta de investigaciones que relacionan el fenómeno de abandono-regeneración de las áreas militares de finales con los intereses especulativos del capital, mucho más, en cuanto éste último ha sido el caballo de batalla de los geógrafos urbanos (Harvey, 1989).

Las áreas militares como herencias patrimoniales

La componente patrimonial de las áreas militares ha constituido otro punto de vista hacia el que se han dirigido diversas investigaciones al respecto. Se pone de relieve, con ello, la relación entre “herencias patrimoniales”, en nuestro caso, de índole militar, y el uso restringido, por razones de “conservación”, que se hace de las mismas, en el marco de un proyecto de “regeneración” empeñado en la “cualificación” de un lugar.

En este contexto, subrayamos diversas iniciativas, tanto a nivel nacional, para el caso de Italia, como internacional⁴⁶. Destacamos la del *Wessek Institute* de Southampton, Inglaterra, quien, desde 2012, está realizando, cada dos años, la convocatoria de la *International Conference on Defence Sites: Heritage and Future*. En las Conferencias (Brescia y Clark, 2012; Brescia y Clark, 2014; Brescia et al., 2016) se trataron los procesos de reutilización de las instalaciones militares con valor patrimonial, a escala mundial, así como las propuestas de su

⁴⁵ Como subraya Mas Hernández (2003: 13), en primer lugar «*está la consabida opacidad de las cuestiones inmobiliarias contemporáneas... que ...dificulta lograr una idea precisa –en términos de intenciones, de negociación, de precio– de las principales operaciones de suelo en la ciudad*» y, en segundo lugar, «*a ello se une la circunspección militar, que tiende a conferir la consideración estratégica a muchas de sus actuaciones territoriales y que no facilita precisamente el acceso a la documentación más reciente*». De hecho, «este enfoque lleva a un “*planteamiento histórico del asunto, confiados en encontrar en el pasado las evidencias de las que en la actualidad carecemos*».

⁴⁶ En ámbito nacional, en el caso de España el “Instituto andaluz del patrimonio histórico” ha analizado la importancia del patrimonio técnico-industrial militar y su puesta en valor como elementos claves del patrimonio cultural y tecnológico de la península ibérica (Aa. Vv., 2009).

reconversión a usos civiles. En el específico, se ha centrado la atención sobre cuestiones referidas al mantenimiento y la conservación de los sitios de interés histórico-cultural, en relación, todo ello, con las necesidades y las aspiraciones de las comunidades locales. Lo que se echa de menos, en esta serie de Conferencias, es un hilo conductor entre las diferentes intervenciones interesadas en el patrimonio histórico heredado militar y la ausencia de comparaciones específicas entre los casos de estudios propuestos.

Tras la caída del Muro de Berlín se han producido toda una serie de debates, a propósito del futuro de los sitios militares creados a partir de 1945, tanto en Europa como en Estados Unidos. Dichos debates se han producido en el marco, entre otros, de aquellos campos disciplinares que estudian la Arqueología, la Gestión del Patrimonio o la Conservación de Bienes Culturales (Hutchings, 2004). Algunos estudios, como el que ha sido implementado en el Reino Unido, mediante el “Programa de Protección de Monumentos de la Guerra Fría” (*Cold War Monuments Protection Programme*, MPP, véanse English Heritage, 1998 y James, 2002), han puesto de relieve la discusión entre el proceso de materialización y el posterior abandono que han protagonizado los sitios militares. Para lo cual, se ha seguido el punto de vista de la Arqueología Militar y de la conservación del Patrimonio, definiendo los artefactos militares como una nueva tipología vinculada al Patrimonio Nacional (Strange y Walley, 2007; Cadw, 2009).

Otras iniciativas han centrado su atención en los Monumentos Militares. Es el caso, por ejemplo, de los cementerios, tumbas, osarios y mausoleos, es decir, los que, en el ámbito de la Geografía, reciben el nombre de “*military memories*”, dejando en un segundo plano las cuestiones que hacen referencia a la “reconversión” de las instalaciones militares. Esta iniciativa se ha desarrollado en el Seminario Internacional, *Defending the Military Heritage; Legal, Financial and Administrative Issues* (2011), que fue organizado por el *International Council on Monuments and Sites*, en Karlskrona, Suecia, abordándose, en dicho Seminario, la cuestión del Patrimonio Cultural Militar en diez Estados⁴⁷ (ICOMOS, 2012). Este evento tomó en consideración los protocolos de 1954 y 1999 derivados de la actuación del tratado *1954 Hague Convention for the*

⁴⁷ Se trata de Alemania, Bulgaria, Chile, Colombia, Estados Unidos, Finlandia, Francia, Israel, Japón, México, Sri Lanka e Suecia.

Protection of Cultural Property in the Event of Armed Conflict (UNESCO, 2010). Se discutieron aspectos que hacían referencia a su ratificación e implementación en la protección del Patrimonio Militar, todavía en uso, de los Ministerios de Defensa; los asuntos constitucionales que, en cada país, regulaban el papel de las Fuerzas Armadas en la protección de las instalaciones militares; y sus aspectos patrimoniales específicos⁴⁸.

En este contexto, es importante destacar que los Ministerios de Defensa, para desarrollar sus funciones, ya sean administrativas, museísticas, o las relativas a la vivienda...etc., cuentan, a menudo, con un patrimonio con importantes valores históricos. Sin embargo, estos artefactos no responden, con frecuencia, a estándares arquitectónicos, energéticos, tecnológicos... etc., que obedezcan a exigencias actuales, no presentando, tampoco, un estado de conservación aceptable para el mantenimiento de la función militar. Situación ésta que puede abrir el camino hacia unas más que probables expectativas especulativas por parte del capital inmobiliario-financiero, aprovechando el “valor de renta” del lugar en el que se ubican las instalaciones militares.

Según Fiorino (2015), los Ministerios de Defensa deberían poner en marcha diversos tipos de operaciones, de cara al mantenimiento y restauración de muchas de sus propiedades, para fomentar su valor histórico y la cultura tecnológica de las construcciones, con la finalidad de garantizar la adaptación de las instalaciones a los nuevos requisitos militares del siglo XXI, a los estándares laborales, a la accesibilidad y al ahorro de energía. En este sentido, una cuestión problemática, aún por resolver, se refiere al conocimiento de los caracteres físico-arquitectónicos de los edificios, por cuanto el secreto militar limita la investigación histórico-documental, estratigráfica, material, técnica y constructiva, además de restringir el acceso físico al “monumento como documento” y a las fuentes de los archivos militares.

En el caso italiano, en algunos de los pocos proyectos, ya materializados, que se han llevado a cabo sobre propiedades militares (Turri, Cappelletti y Kakolyris, 2014: 414-415), se constata que, hasta la fecha de publicación de este

⁴⁸ Otros temas desarrollados en este seminario de 2011 han sido la administración gubernamental de las propiedades militares clasificadas como monumentos o que se caracterizan por un valor patrimonial (y agentes involucrados, es decir ministerios o agencias creadas *ad hoc*, implicación de los actores públicos y privados) y los instrumentos legales para la protección del patrimonio militar en los países objeto de análisis.

trabajo (2014), se han desarrollado, sobre todo, actuaciones enfocadas al reconocimiento y conservación de la “memoria” de los artefactos militares, valorando el significado del conjunto de los edificios, el cual se considera coherente con sus valores arquitectónicos, culturales e históricos⁴⁹. Según Turri, Cappelletti y Kakolyris (2014: 414-416), las actuaciones de reconversión, sobre el patrimonio militar abandonado, se han realizado en el marco de una lucha contra los mecanismos especulativos del mercado inmobiliario. Solamente en casos excepcionales, se ha recurrido al derribo completo de las instalaciones, cuando los edificios en cuestión presentaban un estado de degradación casi irreversible. Los actores involucrados, en estas propuestas de reutilización, han intentado excluir soluciones que sustituyesen el “valor de uso” de los bienes intervenidos por el “valor de cambio” que presentan las áreas en las que se localizan.

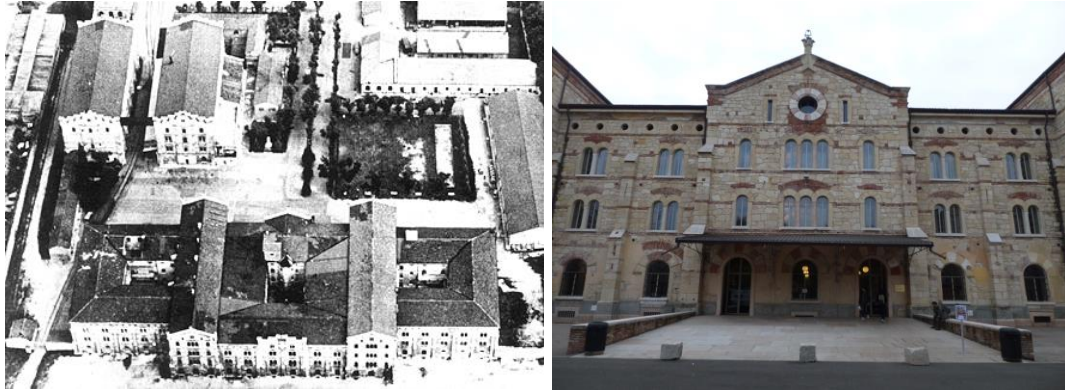
Una posición que contrasta, parcialmente, con las ideas de Turri, Cappelletti y Kakolyris, es el trabajo de Cacciaguerra y Gatti (2009). En esta investigación, se plantean cuestiones muy interesantes a propósito de cómo, en el territorio italiano, se está actuando sobre las herencias arquitectónicas militares construidas en la primera mitad del siglo XX⁵⁰. La tesis de estos ingenieros se apoya en una doble consideración. En primer lugar, que los artefactos militares de nueva construcción, o procedentes de otros usos, sobre todo, eclesiásticos, construidos antes de 1900, tienen un valor cultural intrínseco. Por eso, cuando los militares los abandonan, las administraciones locales intentan mantener sus caracteres arquitectónicos originales, proponiendo su futura utilización al servicio de la colectividad. Valgan, como ejemplos, los cuarteles Santa Marta en Verona, construido entre 1863 y 1865 (Terraroli, 2015, véanse fig. 5 y 6) y Perrone, en la capital de la provincia Lombarda de Novara, construido entre 1862 y 1889 (Turri, Cappelletti y Kakolyris, 2014: 425-430; Afferni y Ferrario, 2016)⁵¹, para ser reconvertidos en Sede Universitaria.

⁴⁹ A través de la lectura de los casos de estudio presentados, se denota que la mayor parte de las instalaciones reconvertidas han sido construidas en un periodo antecedente al 1900, a menudo procedentes de usos eclesiásticos.

⁵⁰ Discurso que puede extenderse también a las instalaciones realizadas después de la segunda guerra mundial, durante la época de la Guerra Fría.

⁵¹ Abandonados respectivamente a finales de la década de los noventa y en 1988.

Fig. 5 y 6: a la izquierda imagen desde el alto del cuartel Santa Marta de Verona en 1970. A la derecha, uno de los edificios rehabilitados del cuartel Santa Marta en Verona



Fuente: https://it.wikipedia.org/wiki/Provianda_di_Santa_Marta/Fotografia de F. Camerin, 2017.

Los mismos autores afirman que la opinión más extendida, sobre las arquitecturas militares del siglo XX, es muy diferente con respecto a las que han sido construidas antes de 1900, por cuanto hay una tendencia, muy generalizada, según la cual aquellas no tienen ningún valor. De hecho, los edificios construidos en el siglo XX se alzan como “modelos” a inscribir, inapelablemente, en operaciones de derribo y nueva construcción, lo que las identifica con marcados por intereses especulativos.

En Italia, nos encontramos con diversas reconversiones de instalaciones militares que han condicionado el derribo previo. Entre ellas, destacamos dos casos. Se trata del antiguo cuartel Montello en Roma de comienzos del siglo XX, reconvertido en un museo de arte contemporáneo⁵², del que sólo se conservó un edificio que ahora se utiliza para bar y restaurante (fig. 7), y el del cuartel De Gasperi en Vacile, provincia de Pordenone, construido en 1962, que se ha derribado completamente, en 2014, para realizar un “parque fotovoltaico”⁵³.

⁵² Por un análisis más detallado se remite al capítulo 4.

⁵³ El suelo en que se desarrollaba la actividad militar, después de haber entrado en la disponibilidad del patrimonio del municipio, se ha concedido en alquiler a la empresa Sg Ambient de Trento, a través de una tarifa anual de 115.800 euros por 25 años.

Fig. 7: el único edificio salvado de la demolición del antiguo cuartel Montello.



Fuente: fotografía de F. Camerin, 2017.

Tenemos que subrayar, además, el hecho que algunas de las demoliciones más radicales, aunque permitiendo la conservación de algunas estructuras preexistentes, son ciertamente útiles para poner en marcha proyectos de “regeneración” ajenos a la especulación. Es el caso, en algunas ciudades italianas, de jardines públicos realizados en parte de la superficie que dejaron cuarteles abandonados. Nos referimos al de “Prandina”, en Padua y “Amadio” de Cormòns, Gorizia, inaugurados, respectivamente, en 1983 y 2015. En ambos proyectos, se han llevado a cabo actuaciones que han sido demandadas por una presión social “fuerte”, sobre todo, por lo que respecta al cuartel Amadio, ya mencionado anteriormente. En el caso de Cormòns, tras un proceso participativo, las operaciones de reconversión de la totalidad del complejo militar, para dedicarlo a “parque público”, están en marcha. Se demolieron todos los edificios existentes, en 2017, debido al estado de avanzado deterioro que presentaban, conservándose, solamente, dos estructuras que estaban protegidas por la Superintendencia de Bienes Culturales.

En el caso de Padua, el Ayuntamiento se ha hecho cargo de la reconversión de 4.000, de los 60.000 m², en un jardín infantil público llamado “Jardín de la Caballería de Padua” –*Giardino Cavalleggeri di Padova*–. Su superficie formaba parte de la instalación militar demolida, la cual está ubicada en la parte perimetral del Centro Histórico. Esto fue posible por el compromiso asumido, en este proceso de “reconversión”, por parte de asociaciones locales

que, a principios de la década de 1980, estaban implicadas en el campo de la paz y de la ecología, así como por los residentes del Centro Histórico. La presión ejercida sobre la administración municipal, para adquirir una porción del área militar abandonada, dio, también, como resultado, la renovación de un edificio (fig. 8), el cual se utiliza, actualmente, para conferencias y diversos entretenimientos, como fiestas, visitas educativas, arte mural y grafiti para niños⁵⁴.

El destino futuro de esta gran propiedad fue objeto de debate, entre el Ayuntamiento de Padua y el Ministerio de Defensa, para proceder a su reconversión en “área verde”, tal y como estaba previsto en el antiguo Plan de Ordenación Urbanística de 1954, redactado por Luigi Piccinato (fig. 10)⁵⁵. Actualmente, una cuota del cuartel está ocupada por el Ejército italiano, mientras que la mayoría de la superficie se encuentra en un estado de abandono desolador (fig. 9)⁵⁶.

Fig. 8 y 9: a la izquierda espacios interiores del Jardín de la Caballería de Padua y el antiguo edificio reconvertido; a la derecha, los espacios abandonados detrás del muro que separa el parque con la superficie del cuartel Prandina que aún sigue en propiedad del Ministerio de Defensa.



Fuente: fotografías de F. Camerin, 2017.

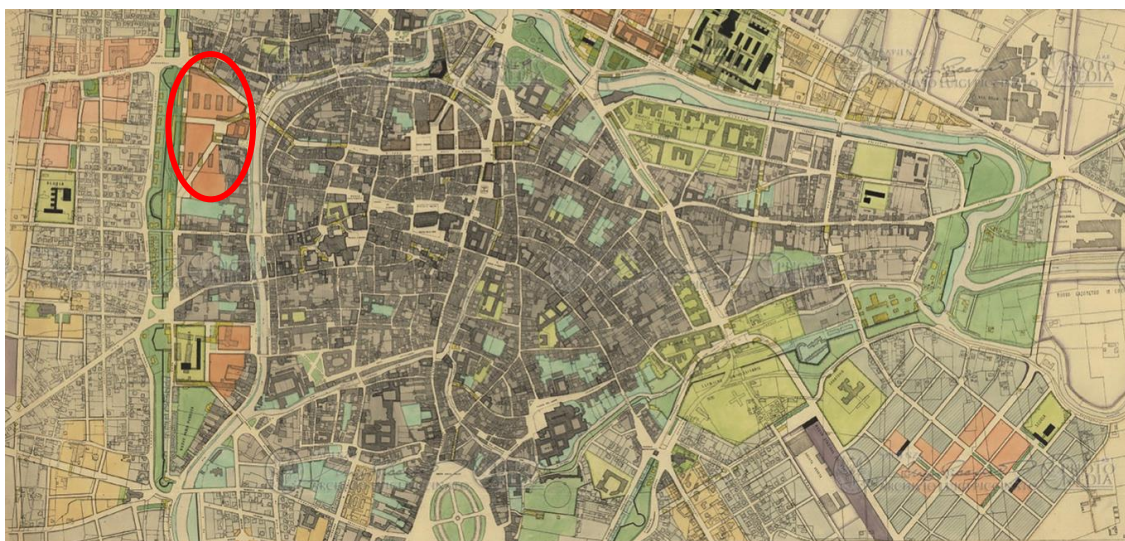
⁵⁴ Informaciones deducidas de la participación del doctorando a la manifestación “Marcha por la paz en Padua. Itinerario por la paz desde los cuarteles hasta los parques” del 11 de mayo de 2014 y a las entrevistas a los componentes de asociaciones locales como “Legambiente Padua” (http://www.legambientepadova.it/marcia_pace_padova2014).

⁵⁵ Reseñado también en el debate sobre la enajenación del patrimonio militar de los años noventa (Commissione IV-Difesa, 1999)

⁵⁶ A parte en el periodo 2015-2016 en que algunas de sus estructuras se han utilizado temporalmente como centro de acogida de refugiados.

Todas estas operaciones se presentan como propuestas aisladas en el contexto territorial italiano. Solamente, y en casos excepcionales, se han llevado a cabo actuaciones para devolver las antiguas estructuras militares a la ciudadanía, en calidad de “espacios públicos”, materializados en forma de parques y jardines. En el caso de Padua, la expectativa general, por parte de la opinión pública local, es que el Ministerio de Defensa está a la espera un inversor, con amplio poder adquisitivo, para lucrarse con la reconversión de los “espacios degradados” del cuartel.

Fig. 10: *Piano Regolatore Generale* de Padua, 1953-1954. En rojo el área del cuartel Piave.



Fuente: <http://www.archivioluigipiccinato.it/?p=1383>

Con frecuencia, los administradores locales, y la sociedad en general, consideran que las grandes propiedades del Ministerio de Defensa han sido un obstáculo para el desarrollo del entorno en que se insertan y, como tales, constituyen un problema para quien gobierna un determinado territorio, sobre todo, si se pueden desarrollar operaciones inmobiliarias de gran alcance.

Es muy habitual que las arquitecturas militares del siglo XX se consideren de mala calidad. Ello es debido, en parte, a que son obras planteadas según estándares ajenos a cánones tradicionales de “ornato y embellecimiento”⁵⁷. Sin contar con el hecho de no haber sido consideradas, como obras reconocidas,

⁵⁷ Para profundizar el tema de los cánones de la “belleza”, se remite a la visión de Manolo Laguillo sobre la “belleza de la periferia” (1992).

por la crítica arquitectónica. La rigidez de las estructuras militares del siglo XX no se prestan, fácilmente, para ser conservadas y reconvertidas, debido, sobre todo al prolongado estado de abandono al que han sido sometidas, en cuya circunstancia han podido permanecer que más de una década, lo que ha generado una “ruina” irreversible.

Sin embargo, estas instalaciones constituyen un importante potencial para la Planificación Urbana, desde el momento en que se alzan como oportunidades para reutilizarlas como “equipamientos públicos”. La cultura arquitectónica del siglo XXI no debería tener en cuenta, solamente, la opción de la demolición, muy enraizada, como sabemos, en el marco de los intereses especulativos del capital. Los estudios de viabilidad de un proyecto deberían estar basados en la consideración del “valor histórico”, y la de “memoria colectiva”, que poseen las “instalaciones militares”, como uno de los principales pilares sobre los que plantear el futuro de los artefactos de la Defensa y, con ello, el de la ciudad.

Lo específico de los estudios italianos

En paralelo a los procesos de “desmantelamiento-abandono-regeneración”, que han supuesto la puesta en marcha de programas y proyectos de reconversión de las propiedades militares, se han desarrollado, también, análisis a propósito de cuestiones relacionadas con la gestión, por parte de las autoridades públicas, de los procedimientos administrativos y burocráticos que afectan a los activos inmobiliarios del Ministerio de Defensa, en general, de todas las administraciones públicas.

En el caso italiano, diversos autores se han ocupado de la temática referida a la gestión del patrimonio público inmobiliario⁵⁸. En particular, los textos de Morbidelli (2003) y Trapanese (2014: 146-149), analizan el mecanismo de las operaciones promovidas por el Decreto Ley n. 351 de 2001, en italiano, “*cartolarizzazioni*”, reseñando referencias bibliográficas existentes, sin tener en cuenta, eso sí, el resultado de las iniciativas.

⁵⁸ Entre los cuales se señalan, en orden cronológico: AA.VV., 1995; Ferrante, 1999; Parlato, Vaciano, 2002; Paglia, 2004; Renna, 2004; Mattei, Reviglio, Rodotà, 2007; Visco, 2007; Dugato, 2008; Mercati, 2009; Corrado, 2011; Istituto Bruno Leoni, 2011; Coscia, Pano, 2012; Screpanti, 2012; Tulli, De Simone, 2012; Cuzzola, Falanga, Nasso, 2013; Specchio, Zanirato, 2013; Braccio, 2014; Dalla Longa, De Laurentis, 2014; Mariani, 2015; Salvo, Zupi, De Ruggiero, 2015; Tronconi, 2015.

Serra (2007), centra la atención en los procedimientos promovidos por el programa “*Valore Paese*”, los cuales afectan a los bienes militares que presentan algún tipo de interés y/o vínculo histórico-artístico. En este contexto, parece fundamental el papel encomendado a las Superintendencias para los Bienes Culturales. Estas instituciones, que se ocupan de la conservación y la tutela de los Bienes Culturales, son las que pueden autorizar, o no, los “proyectos de reconversión”, así como las operaciones de “demolición/restauración” que afectan a los artefactos protegidos, también, el control sobre los nuevos usos previstos, sin olvidar los plazos a tener en cuenta para llevar a cabo sus decisiones.

Antoniol (2010), Lo Conte (2011), Fontana y Collevocchio (2012), Giotta y Patruno (2012), Zerman (2012), Studio Collevocchio (2014) y Dalla Longa (2015), analizan, de manera detallada, las indicaciones del procedimiento “*federalismo demaniale*”, en sus dos versiones, la del Decreto Ley 85/2010 y la del artículo 56 del Decreto Ley 69/2013⁵⁹. Además de las modificaciones al programa *Valore Paese*, introducidas en 2012, y al mismo “*federalismo demaniale*”, en 2013, entre 2014 y 2015 se han promovido otros nuevos programas. Nos referimos al artículo 26 del Decreto *Sblocca Italia*, y el *Federal Building*. No obstante los recientes informes de la Agencia del Dominio Público, (*Agenzia del Demanio*, 2016a, 2017 y 2018), en la literatura existente no se analizan los nuevos programas, aunque los estudios precedentemente reseñados presentan al lector los límites y los puntos más problemáticos de *Valore Paese* y del *Federalismo Demaniale*.

La mayoría de las investigaciones realizadas subrayan que, para una verdadera implementación de los programas y de los proyectos de reconversión, sólo se puede contar con la colaboración y participación de agentes privados, empresas y organizaciones sin fines de lucro. Los proyectos puestos en marcha ponen de acuerdo, en un primer momento, a los agentes públicos, de cara a la materialización de un proceso integrado entre Gobierno y Desarrollo Territorial. Una vez urdido el armazón que ponga en camino las transformaciones a emprender, se intenta la correlación entre agentes privados y públicos. Los programas promovidos aparecen, de esta forma, como un conjunto de

⁵⁹ Este mecanismo trata de la transferencia, a título gratuito, a las autoridades locales de los bienes propiedad del Estado.

instrumentos cuyo cometido es poner en relación, por un lado, las autoridades públicas que se ocupan de la Planificación y de las intervenciones de Desarrollo Local y, por otro lado, el entramado social y empresarial del que se va a requerir la realización específica del proceso.

En el marco de este enfoque, la distinción y la integración de los diferentes roles de la Administración Pública, como reguladora de los procesos que afectan a las transformaciones urbanas y territoriales, con el mundo “empresarial privado”, constituye la clave para implementar proyectos que respondan, verdaderamente, a las necesidades derivadas de un uso racional del territorio. En este sentido, el fomento de los procesos que se derivan del catálogo de herramientas y protocolos, que tienen que ver con la “reconversión” de las áreas militares, constituyen una oportunidad para experimentar nuevas formas en el Gobierno de la ciudad.

Como ha subrayado Vetrutto (2015), en la descripción que hace del trabajo de la *Agencia del Dominio Público*⁶⁰, es muy importante tener en cuenta las formas innovadoras de comunicación entre los diferentes actores, tanto estatales y territoriales, en las *partnerships* público-privadas, como en las formas de participación y consenso sobre cuestiones básicas. Las iniciativas de la Agencia, presentadas y descritas a través de informes y de su participación en eventos públicos, a nivel internacional, nacional y local, pueden dar lugar a la concentración y la interacción entre los actores interesados en la transformación de los “vacíos militares”, en conexión, todo ello, con el Gobierno del Territorio. Todo esto puede determinar la constitución de una “red de relaciones” para apoyar la innovación, así como un proceso duradero de aprendizaje colectivo del “sistema local”.

Sintetizando los contenidos de estos trabajos en reseña, se deduce que, para proceder a la reconversión de las antiguas instalaciones militares, los factores más importantes, que podrían garantizar su éxito, se refieren a: la organización de dichos procesos en base a una estrategia de vaciamiento-abandono-enajenación bien clara; ponderar la transferencia del poder de decisión al nivel local; el desarrollo de una visión general del proceso de

⁶⁰ Gastaldi y Camerin (2012: 455-456 y 2017b: 162-164) analizan el recorrido de la Agencia del Dominio Público italiana en la gestión del patrimonio inmobiliario público, especialmente por lo que merece a las propiedades militares y las relaciones a menudo conflictuales con el Ministerio de Defensa.

reconversión; la puesta en marcha de proyectos basados en objetivos y etapas claros y graduales; una gestión organizativa flexible y, tal vez, creativa, soportada por la administración local; la integración de los proyectos en el marco de un desarrollo territorial; la necesidad de involucrar la intervención privada en la puesta en marcha de los proyectos, mediante una financiación mixta público-privada.

La carencia de Estudios Urbanos, en Italia, descontextualiza los procesos de reconversión de las Áreas Militares

En las últimas tres décadas, en Italia, con la excepción de algunos análisis específicos y limitados al marco disciplinar de la arquitectura y del urbanismo, considerando, también, la Historia Urbana, se han llevado a cabo informes parciales, no exhaustivos ni actualizados, que han abordado el censo de las propiedades militares que estaban en uso, abandonadas o en proceso de desmantelamiento. Algunas investigaciones puntuales, realizadas por la *Corte dei Conti* (2000, 2003 y 2017), el órgano de control de las actividades del Estado italiano, han subrayado, aunque de manera parcial, algunos resultados obtenidos y las dificultades encontradas para llevar a cabo los procedimientos de reutilización.

Podemos decir que la carencia de estudios, por parte de urbanistas, arquitectos e, incluso, estudiosos de la Historia Urbana sobre los procesos de desmantelamiento-regeneración de las propiedades militares, obedece a tres razones.

En primer lugar, refiriéndonos a la década de 1990, se observa que las operaciones de “reconversión” emprendidas han sido discutidas, prioritariamente, en las sedes del Gobierno Central, en los debates parlamentarios y en el Senado (Commissione IV-Difesa, 1999), tal vez, con muchos interrogantes⁶¹, incluso, en el marco de Conferencias Nacionales, todo

⁶¹ Ya a principios de los años ochenta, en las discusiones parlamentares se notaban interrogaciones sobre las intenciones del Ministerio de Defensa en la gestión de su patrimonio inmobiliario. Por ejemplo, el 25 de mayo de 1982, el diputado Leandro Fusaro preguntaba cómo la Defensa estaba intencionada a proceder en la gestión de una base militar NATO de 26 ha en las colinas de los municipios de Seren del Grappa y Cison del Grappa (Véneto), inutilizada desde 1974, y que versaba en estado de total abandono y degradación, expuesta a acciones de vandalismo. Eso en cuanto los Ayuntamientos involucrados estaban interesados a la reconversión de la propiedad militar a finalidades civiles y turísticas. El Ministro de la Defensa de entonces, Lelio Lagorio, respondió que la intención era la de abandonar definitivamente la

ello, para fomentar un paulatino abandono de las infraestructuras militares (Aa. Vv., 1979; Chiappetti, 1980; Aa. Vv., 1981; Aa. Vv., 1986; Crimi, 1990). En todas esas reflexiones, surgió la necesidad de una coordinación interinstitucional para conciliar los objetivos de la Defensa, aunque sus propósitos pasaban por requerir el potencial de sus instalaciones para proceder a una reestructuración territorial desde el desmantelamiento y abandono de las mismas.

En segundo lugar, y en estrecha conexión con lo anterior, las autoridades estatales han abordado la cuestión del “desmantelamiento-abandono-enajenación” desde un punto de vista, predominantemente, financiero, sin una conexión con las políticas de “regeneración urbana”, sin vincular dichas cuestiones, por tanto, a la “producción del conocimiento”, al margen de su relación con el territorio al que pertenecen los bienes intervenidos. La enajenación de los artefactos militares ha sido visibilizada como uno de los posibles medios para la reducción del déficit fiscal y de la deuda pública.

En tercer lugar, el llamado “secreto militar” ha obstaculizado, y todavía lo sigue haciendo, el conocimiento real que debería tener la sociedad civil sobre las grandes propiedades, suelo, instalaciones e infraestructuras, pertenecientes al Ministerio de Defensa. Las informaciones, de las cuales la sociedad civil está excluida, se refieren a la falta de conocimiento a propósito de las intenciones, y las lógicas, que acompañan el proceso de toma de decisión del Ministerio de Defensa, sobre todo, en la gestión de su patrimonio⁶². También, a la utilización de la que son objeto dichas propiedades, ya estén en uso o en proceso de degradación o abandono. La documentación que se esté generando, de cara a la reconversión de estas instalaciones, constituye, también, un “secreto” inviolable.

Hasta hace pocos años, este “secreto” implicaba la exclusión, tanto de los mapas topográficos, como de las fotografías aéreas y otros documentos de representación territorial, de cualquier tipo de información que, técnicamente, debería figurar en dichos documentos. En los Planes Reguladores Generales

instalación y que ya había comenzado la tramitación burocrática para quitarlo del inventario de la NATO (Camera dei Deputati, 1982: 6951). Hoy día la instalación militar sigue en estado de abandono.

⁶² Y eso siempre testimoniado por los contenidos de numerosas interrogaciones en el Parlamento italiano. Por algunos debates de finales del siglo pasado sobre la organización territorial militar en las ciudades capital de provincia de una de las regiones con mayor presencia militar en Italia, es decir el Véneto, se remite a Camera dei Deputati (1996a, 1996b, 1998 y 1999, respectivamente por los casos de Vicenza, Treviso, Belluno y Verona).

italianos, en este sentido, se clasificaban las zonas militares con categoría “F”, lo que quería decir que las propiedades militares se incluían entre las “áreas para equipamientos e instalaciones especiales”⁶³, marcadas en blanco o en negro, para que no se pudieran ver las plantas de los edificios incluidos en los recintos militares por cuestiones de seguridad nacional.

En los años noventa, y primeros del 2000, siempre, en el contexto italiano, observamos una destacada ausencia de análisis a propósito de las implicaciones urbanísticas y los efectos del proceso de desmantelamiento-abandono de las áreas militares en sus contextos territoriales. Por lo que se refiere a las investigaciones llevadas a cabo, a propósito los territorios posindustriales en abandono, incluso, en el contexto internacional, no se distinguen por su profundidad y detalle, como lo confirma, por ejemplo, el libro editado por Bagaeen y Clark (2016). Estos dos autores señalan que, en el campo de los estudios urbanos, el tema de las áreas militares nunca ha sido adecuadamente examinado. Sobre todo, por lo que respecta a sus implicaciones con la “gestión de la ciudad”, así como en su consideración con los resultados de las “políticas públicas” que se han implementado para favorecer la reconversión de las zonas militares, sin olvidar otros tipos de políticas urbanas, aquellas que están más implicadas con cuestiones financieras.

De hecho, en los procesos de transformación urbana que han afectado a las ciudades hacia el siglo XXI, muchas de las operaciones que han marcado el cambio de enfoque de una sociedad industrial a otra enmarcada en un contexto global, se han gestionado a partir de suelos de propiedad pública. Grandes propiedades de suelo industrial, ferroviaria y militar se han gestionado poniéndose al servicio de intereses particulares. En general, la reutilización de las áreas pública en desuso ha planteado nuevas demandas y contribuido decisivamente a la innovación disciplinar en los campos de la arquitectura, el urbanismo y la planificación urbana. En principio la necesidad de repensar la forma y las funciones de partes enteras de la ciudad ha influenciado la manera de hacer ciudad. Primero, a través de la gestión de grandes propiedades de suelo público, la construcción de la ciudad ha apostado por la dimensión del “gran proyecto urbano” (Macchi Cassia, 1999), por lo que el Urbanismo y la

⁶³ En el Decreto Interministerial n. 1444 de 2 de abril de 1968, artículo 2, apartado 1 letra F.

Planificación Urbana se han visto obligados a revisar sus herramientas. Segundo, las variaciones requeridas para satisfacer las solicitudes de transformación del entorno urbano han erosionado la credibilidad del plan “tradicional” y han desplazado la atención hacia modelos que responden a las exigencias del gran proyecto urbano. Finalmente, y como consecuencia, la necesidad de coordinar y llevar a cabo las intervenciones en grandes cantidades de suelo ha estimulado nuevas demandas que responden a una lógica basada en una nueva imagen de ciudad, que ha ido levantando los nuevos iconos que expresan el contenido competitivo con el que se quiere dotar a la ciudad.

En Italia, valga de ejemplo, el proyecto preliminar para el Plan Regulador de la ciudad de Piacenza, de 1995 (Campos Venuti, Oliva y Maccagni, 1998). Éste proponía una estrategia de “regeneración de la ciudad” basada, principalmente, en las oportunidades que presentaban las “áreas industriales en desuso” y las “áreas libres residuales” que se localizaban, ambas, en la ciudad consolidada. Se tuvieron en cuenta, también, las “áreas militares”, a propósito de las cuales el Ayuntamiento proyectaba llevar a cabo una cuidadosa verificación para identificar aquellas que fuesen potencialmente reutilizables, en conexión, todo ello, con las exigencias del Ministerio de Defensa por lo que se refería a la antigua Plazas de Armas (fig. 11 y 12) y la instalación de Pertite (fig. 13 y 14), aparentemente infrautilizadas desde principios de 1990.

Fig. 11 y 12: imágenes de la antigua Plaza de Armas de Piacenza.



Fuente: fotografías de Federico Camerin (2017).

concretos de reutilización de las propiedades militares, sin olvidar las “normativas” y las acciones emprendidas, por la Agencia del Dominio Público, en la gestión de los activos pertenecientes a las administraciones públicas⁶⁵.

Otro acontecimiento que impulsó estos procesos, con grandes repercusiones en la sociedad italiana, sobre todo, en ámbitos académicos vinculados con la arquitectura y el urbanismo, fue la aprobación de la Ley de Finanzas de 2007 (Ley n. 296 de 27 de diciembre de 2006). Esta Ley introdujo el llamado *Valore Paese*, es decir, un programa inédito para proceder a la puesta en un mercado de los bienes inmuebles públicos del Estado y de otras administraciones públicas⁶⁶.

De ahí que los investigadores en temas urbanos comenzaran a prestar atención a las cuestiones del “abandono” y “reconversión” del patrimonio público inmobiliario, incluso, militar, como oportunidad para definir, e implementar, estrategias específicas de “regeneración urbana”, en el marco, todo ello, de “desarrollos territoriales” que afectaban tanto a ámbitos centrales como periféricos (Ponzini, 2008). En este contexto, en el ámbito académico se organizaron diversos eventos, llevándose a cabo publicaciones en temas de gestión del patrimonio público inmobiliario, sin olvidar el de tipo militar, incluso desde el punto de vista de la Historia Urbana, involucrando especialistas procedentes de las disciplinas interesadas en estos temas, incluso, fuera del ámbito académico, aquellos que se movían en el mundo laboral.

Por lo que respecta a los “inmuebles públicos”, destacamos dos acontecimientos. El primero de ellos se refiere a la Conferencia *Un plan para las ciudades* (Roma, 3 de abril de 2012, promovido por la Asociación Nacional de Constructores Ediles, A.N.C.E.⁶⁷), que dedicó algunas ponencias a la cuestión de la venta de los inmuebles públicos. El segundo, fue la Sesión dedicada a la

Ministerio de Defensa, quedan abandonadas desde hace décadas. Por una reseña de artículos publicados en periodicos italianos durante la primera década de 2000 se remite a la tesis de laurea triennale de Federico Camerin (2011: 209-225).

⁶⁵ Por una reseña de la prensa sobre las iniciativas de la Agencia del Dominio Público italiana se remite a: <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/comunicazione/rassegnastampa/>

⁶⁶ Por un análisis sobre la herencia y los resultados obtenidos en el ámbito de la reconversión de las propiedades militares a partir del programa *Valore Paese* a más de 10 años de su introducción, se remite a Gastaldi y Camerin (2017d).

⁶⁷ Cuyo contenido ha sido publicado en un número especial de la revista internacional *Techné*, de la *Italian Society of Architectural Technology* (Palumbo, 2012). El número monográfico se ha ocupado de las cuestiones de enajenación del patrimonio público inmobiliario prevalentemente con un enfoque basado en la arquitectura tecnológica y de la necesidad de recurrir la ayuda de otros “saberes científicos” (como aquello proveniente de la disciplina urbanística) para salir de sus límites disciplinarios al abordar la complejidad del problema de la gestión del patrimonio público inmobiliario en sus diferentes valores.

Protección, gestión y valorización de los bienes inmuebles públicos, en el marco de la *XVI Conferencia Nacional de la Sociedad Italiana de Urbanistas (SIU)*, titulada *Planificación urbana para un crecimiento diferente. Aporía del desarrollo, salida de la crisis y proyecto del territorio contemporáneo* (Nápoles, 9-10 de mayo de 2013)⁶⁸.

En el ámbito de la Historia Urbana, en Italia dos han sido las Conferencias que han centrado la atención sobre las propiedades vinculadas con el Ministerio de Defensa:

- primero, el evento *Esercito e città dall'Unità agli anni Trenta* desarrollado en la ciudad de Spoleto, en la Región Umbría, de 11 a 14 de mayo de 1988 (Aa. Vv., 1989a e 1989b). El evento se ha basado en el análisis de cinco temas principales con el objetivo de entender el sentido y la importancia del papel político, institucional y económico-social que las Fuerzas Armadas italianas han tenido dentro de la intervención estatal en la organización y el desarrollo de la sociedad italiana posunitaria, entre la Unificación del Estado italiano y la década de 1930. Se trata de los siguientes: “El sistema militar italiano”; “La cultura y el papel social del oficial militar”, “Cuarteles, soldados y población”; “Asentamientos militares y transformaciones urbanas”; “Gasto público, inversiones y procesos de valorización económica”

- segundo, y en estrecha relación con la primera Conferencia, algunas de las intervenciones relativas a la conferencia internacional *Difesa, costruite, amministrate. La città e i militari in età contemporanea* (organizada por la Asociación Italiana de Historia Urbana) de septiembre de 2007, han sido divulgadas en un número específico de la revista “Città e Storia” editado por Savorra y Zucconi (2010), enfocándose en las cuestiones relativas exclusivamente a la relación entre el uso de los espacios y la cultura militar en las ciudades italianas del siglo XIX⁶⁹.

Las dos conferencias recogen unas reflexiones amplias y articuladas sobre los temas urbanos de la ciudad italiana en un arco temporal de más de

⁶⁸ Gaeta y Salvoldi (2013) han coordinado este trabajo, que ha recogido experiencias sobre diferentes tipologías de patrimonio público (arqueológico, cultural, militar y viviendas públicas). Por un lado, las experiencias relatadas en la conferencia revelan límites cognitivos, regulatorios y administrativos que no han sido resueltos durante varias décadas en ámbito estatal y local y, por el otro, identifican estrategias, procesos e instrumentos para devolver el valor público, social, urbano y económico al patrimonio público en estado de abandono y de infrautilización.

⁶⁹ Dejando para el futuro una eventual publicación relativa, esta vez, a los temas del siglo XX. Sin embargo, esta intención no se ha concretado.

130 años (todo el siglo XIX y las primeras tres décadas de 1900) y de sus relaciones con diferentes cuestiones relativas al aparato de defensa nacional. Se trata de estudios sobre las ciudades y su evolución en relación con:

- las instalaciones militares heredadas del pasado (como las plaza fuertes, las ciudadelas militares, las fortificaciones, etc.) y su desmantelamiento para realizar nuevos ámbitos urbanos respondientes a la lógica de la ciudad decimonónica;

- la materialización de las instalaciones militares en el ámbito de la nueva organización del Estado italiano (el acuartelamiento de los soldados). La aparición de nuevos artefactos militares dentro de la ciudad se debe, primero, a la reconversión de bienes eclesiásticos desamortizados; segundo, al derribo de las murallas, de edificios monumentales, incluso, a menudo, de enteras franjas urbanas; tercero, a la implantación de nuevos asentamientos militares fuera de las antiguas murallas, en la parte periférica de la ciudad;

- los mecanismos inmobiliarios, las estrategias y las lógicas del capital financiero en el marco del mercado capitalista y sus repercusiones en el desarrollo social y económico de las ciudades italianas decimonónicas.

Estos dos eventos han proporcionado una contribución sustancial al progreso de los estudios de Historia Urbana en Italia por lo que merece a la relación entre las propiedades militares y la ciudad. Específicamente, el apartado “Asentamientos militares y transformaciones urbanas” de la conferencia de 1988 (Aav. Vv. 1989b: 663-924) se considera la parte más importante para el trabajo de investigación de la tesis, sobre todo para el entendimiento del proceso de construcción de la ciudad italiana en conexión con el proceso de materialización de las grandes propiedades militares (entre las cuales destacan los casos de estudios de Florencia, Milán y Roma). En particular, dentro de esta sección, las consideraciones de Italo Insolera (1989: 663-676) son fundamentales. El arquitecto, urbanista e historiador italiano identifica seis argumentos diferentes (entendidos por el mismo autor como “problemas”) en que se basa la gestión de los “asentamientos militares”⁷⁰ en el proceso de transformación urbana de la

⁷⁰ Traduciendo literalmente del italiano al castellano la definición de este concepto por parte de Insolera: «...“asentamientos militares” significa muchas cosas de impacto muy diferente en la ciudad: desde una fortaleza equipada de cañones hasta una simple oficina de distrito, poco diferente de cualquier otro cargo público. Asentamientos con muchas personas, asentamientos escasamente frecuentado; asentamientos tecnológicamente calificados, asentamientos con funciones genéricas; asentamientos de grande tamaño, asentamientos de pequeño tamaño; asentamientos en los suburbios o en el campo, asentamientos dentro

ciudad italiana, y europea en general, entre la segunda mitad del siglo XIX la primera parte del siglo sucesivo⁷¹.

Otros eventos se han centrado en el tema de las áreas militares abandonadas con objetivos de “reconversión”. Éstos han sido, en orden cronológico, los siguientes:

- el seminario Internacional “*Edificios militares del Estado y transformaciones urbanas: visiones y experiencias italianas*” (4 de mayo de 2011, Universidad I.U.A.V. de Venecia, en Ponzini y Vani, 2012a y 2012b);
- la sesión *Territorios e inmuebles estatales enajenados como bienes comunes*, de la Conferencia Nacional *Commons/Bienes comunes: geografías, lugares, espacios, ciudades*, de la Sociedad de Estudios Geográficos de Florencia (Roma, 11 de diciembre de 2015, en Aa. Vv., 2016); y
- la Conferencia Internacional *Military Landscapes. A future for military heritage* (La Caprera-La Maddalena, provincia de Olbia Tempio, 21-24 de junio de 2017, en Damiani y Fiorino, 2017 y Fiorino, 2017).

Todos estos eventos⁷² forjaron la oportunidad para reunir, en el marco de una misma discusión, a los agentes involucrados en los procesos de

del área urbana; asentamientos con una dimensión y función estacionaria, asentamientos que con frecuencia cambian y se expanden, etc.» (Insolera: 1989: 666-667).

⁷¹ En primer lugar, el historiador italiano se refiere al hecho de que la lógica organizativa dentro de los complejos militares responde principalmente a asuntos tecnológicos en relación con los instrumentos de guerra, y sus cambios casi nunca ocurren en el diálogo con la ciudad (página 667). La segunda consideración está estrictamente relacionada con la primera, ya que las propiedades del Ministerio de Defensa son áreas excluidas de la dialéctica de transformación urbana que, por su disponibilidad de suelo ajena del mercado, se constituyen como elementos condicionantes de la evolución del contexto en el que se insertan (p.668). Tercero, la realización de los asentamientos militares se conforma como una ruptura de una serie de relaciones en las que se forma y sostiene la ciudad, además del hecho de que el Ministerio de Defensa se configura como un gran propietario que utiliza un porcentaje bastante bajo de sus activos. A pesar de un cierto grado de subutilización de sus propiedades de suelo, el proceso de restitución de los terrenos militares a la sociedad civil es engorroso y casi siempre está vinculado a problemas del presupuesto estatal (páginas 669-670). En cuarto lugar, existe el problema de la relación entre los asentamientos militares, entendidos sobre todo como grandes propiedades de suelo, y el dominio público municipal, fuertemente condicionado por factores patrimoniales, intereses especulativos y estrategias cambiantes tanto por parte de las Fuerzas Armadas como de la administración municipal (p. 670). Quinto, la peculiaridad de muchos inmuebles militares, reconocidos como “patrimonio cultural”, sobre los cuales es difícil llevar a cabo operaciones de reestructuración y reconversión sin afectar las estructuras calificadas como elementos patrimoniales para ser protegidos y conservados (671-672). Como último punto, Insolera resalta la relación entre los asentamientos militares y la vida de la ciudad, ya que las instalaciones de la Defensa no solo son ubicaciones topográficas en la ciudad, sino que la presencia de los militares implica la interacción con la población local (página 672- 673).

⁷² A los cuales hay que añadir eventos de menor alcance, enfocados en determinados temas o contextos territoriales, como “Los cuarteles ya no viven aquí. Qué futuro para las zonas militares abandonadas” (Lecce, julio de 2015), en que se presentaron unos casos de estudio en las capitales de provincia de Lecce, Piacenza y Udine; “Las estructuras militares en desuso y su reutilización” (Florencia, mayo de 2018) sobre las instalaciones militares en abandono y para reconvertir dentro de los confines municipales de Florencia; “Reutilización de las áreas militares de dominio público desafectadas y los idroportos históricos en Italia” (Gallipoli, provincia de Lecce, Región de Puglia, junio de 2018), en que se han presentado los casos de las ciudades de Taranto, Brindisi, Varano, Orbetello, y Desenzano sul Garda.

desmantelamiento-abandono y regeneración de las grandes propiedades militares. En ellos, efectivamente, se han tratado temas como:

- el Estado, en forma de Ministerio de Defensa y Agencia del Dominio Público, como propulsor de las directrices de los programas de desmantelamiento-abandono y reconversión;
- las Administraciones Públicas Territoriales, tanto Locales como Regionales y Provinciales, y su papel, importante y decisivo, que están llamadas a desempeñar en la implementación de las decisiones estatales que tienen que ver con las adecuadas políticas urbanas, para transmitir las y englobarlas en los instrumentos de Planificación Urbana y Territorial;
- los actores privados, personificados por el capital financiero-inmobiliario, entidades bancarias e inmobiliarias, como los fondos inmobiliarios, que, generalmente, están llamados a involucrarse en los procesos de “regeneración” bajo formas de colaboración público-privada;
- las Universidades, o Centros de Investigación, como sujetos con capacidad para producir y fomentar el conocimiento, tanto en la arquitectura como en el urbanismo. También, el papel de otras disciplinas que contemplan cuestiones que afectan a la ciudad y al territorio, sin olvidar el papel que ejercen los análisis concretos referidos a las “políticas urbanas”.

De los contenidos de las diversas iniciativas que se ocupan de las “propiedades militares”, resaltamos dos puntos de vista diferentes:

- el papel del Proyecto arquitectónico a la hora de abordar los problemas de “reutilización”. Nos referimos, por ejemplo, a las restricciones económicas, la descontaminación, edificios que presentan vínculos de valor histórico y artístico, etc., y los aspectos técnicos de los Proyectos, cuales son los volumétricos, materiales adecuados para las nuevas destinaciones de uso, etc.;
- el papel del Proyecto Urbanístico, en su empeño por proceder a la integración de las previsiones establecidas en base a las antiguas instalaciones militares, ya sea de manera directa, o durante los procesos de decisión que acompañan a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, también, en sus posibles modificaciones.

Las grandes propiedades del Ministerio de Defensa, con superficies de relevante extensión o, como suele ser muy habitual, distribuidas en una diversidad de áreas abandonadas, presentes en las ciudades, desde finales del

siglo XX a principios de XXI, han sido objeto de debates en los que se han confrontado diversos aspectos. Uno de ellos se refiere a la capacidad que ofrecen los “artefactos militares” de cara al planteamiento de hipótesis concretas acerca de su futura estructura física, es decir, de la estructura tipológico-funcional que acogerá las previsiones que se han proyectado en base a las mismas. Estos “artefactos,” además, son partes integrantes de otros procesos más amplios de transformación urbana que se vinculan a determinados contextos urbanos y territoriales.

Para asegurar, en la medida de lo posible, una operación de “reconversión” propuesta para un área abandonada, derivada, en nuestro caso, de un previo desmantelamiento militar, se deberían poner en marcha procedimientos administrativos-burocráticos, y herramientas urbanísticas adecuadas, para hacer operativa la colaboración entre los diferentes actores involucrados, tanto a nivel estatal y local, como entre agentes públicos y privados. Sobre todo, para controlar el “valor añadido” que generan estas propiedades en el mercado inmobiliario. Según este enfoque, es precisamente el “valor monetario”, aquel que la antigua propiedad militar puede asumir en el mercado inmobiliario⁷³, el que se convierte en factor clave que puede, finalmente, desencadenar las operaciones de reutilización en el más breve tiempo posible.

En las Conferencias Internacionales que comentamos, además del encuentro dialéctico entre planteamientos críticos que se suscitan en el plano arquitectónico-urbanístico, por lo que se refiere a los proyectos de reconversión que asumen, disciplinalmente hablando, derivados, en gran medida, de las nuevas perspectivas de investigación académica que han generado, surgió un pensamiento común. Se trata del hecho que la enajenación-reconversión de las propiedades inmobiliarias públicas no debería considerarse, simplemente, un objetivo, sino una oportunidad, y una herramienta, para activar los “procesos de regeneración del suelo” afectados por el abandono militar, el cual, después de

⁷³ Stanghellini (2003) analiza el problema de la asignación del “valor de mercado” de las propiedades militares, demostrando, por dos tipos de razones, la inadecuada metodología de cálculo en cuanto relacionada solamente con los parámetros del mercado inmobiliario. En primer lugar el mercado no puede proporcionar indicaciones unívocas sobre el valor de intercambio de los artefactos militares, en cuanto son bienes públicos (y aún más si presentan valores históricos-arquitectónicos y ambientales) y, en segundo lugar, la apreciación que estos bienes pueden encontrar en el mercado no refleja el valor que la colectividad les atribuye.

50-100 años desde su materialización en el panorama urbano y territorial, ha agotado su función.

Si bien es cierto que diversas administraciones locales italianas han intentado realizar, durante años, una reflexión político-administrativa, tal vez, sobre la base de unos acuerdos preliminares con el Ministerio de Defensa y la Agencia del Dominio Público, tanto en términos de “estrategias urbanas” como por lo que respecta a las “estructuras” y a los “escenarios” de desarrollo económico futuro de las ciudades, solamente en casos excepcionales se han tenido en cuenta la importancia y la influencia del papel especulativo del capital inmobiliario-financiero en estos tipos de intervenciones (véanse el caso de Bolonia y Piacenza, en Gastaldi y Camerin, 2017a: 112-117, y aquello de Roma, en Geusa, 2012).

Analizando las actas de estos eventos, muchas de sus contribuciones han puesto en evidencia los procesos de “reconversión” sin profundizar, de manera adecuada, en sus procedimientos, no habiéndose procedido a su comparación con respecto a aquellos otros procesos, de mismo signo, que se están produciendo, o ya se han producido, a nivel internacional. Ni siquiera se ha prestado la atención debida al entendimiento de cómo los gobiernos europeos, tanto los de bloque occidental como soviético, se han enfrentado al proceso de restitución de los bienes militares a los territorios de pertenencia⁷⁴.

Frente a estas carencias, debidas, en gran medida, a la dificultad de acceso a las informaciones inherentes a las propiedades militares, lo mismo en Italia que en Europa, se observa un cambio en el recorrido que impulsa hacia su conocimiento real. Efectivamente, en Italia, sobre todo, se están poniendo a disposición de la sociedad civil una mayor información por parte de los organismos estatales, como la Agencia del Dominio Público y el Ministerio de

⁷⁴ Aunque de manera superficial, se han expuesto algunas iniciativas a nivel internacional en el evento coordinado por Ponzini y Vani en Venecia de 2011 y más ejemplos han sido descritos en la conferencia *Military Landscapes* de 2017. Solamente en caso de investigaciones autónomas, eso es el caso de Artioli (2012) y Camerin (2017a), se analizan y comparan las iniciativas de regeneración de las propiedades militares italianas con casos extranjeros. En particular, Artioli se inserta en el debate sobre la interacción entre las reformas administrativas y las políticas públicas, analizando las negociaciones dentro del Estado central, las negociaciones entre el Estado y las administraciones locales y los resultados de las políticas de reutilización de los activos militares entre Francia e Italia. En vez, Camerin se focaliza en los programas de matriz europea “Perifra” y “Konver”, desarrollados en los años noventa, y los proyectos europeos de cooperación transnacional promovidos por la UE desde 2000 (por ejemplo, “M.i.s.te.r.”, entre 2006 y 2008, “F.a.t.e.”, entre 2009 y 2011, y “M.a.p.s.”, entre 2015 y 2018) y sus implicaciones para la reutilización militar en Italia.

Defensa⁷⁵, incluso, su disponibilidad para colaborar con las universidades⁷⁶. De hecho, desde 2014, las investigaciones emprendidas por las universidades han puesto en marcha múltiples iniciativas para el estudio de las áreas militares, financiando determinados trabajos al respecto, impulsando trabajos en equipo en el marco de materias concretas, como es el caso del Proyecto Arquitectónico, del Proyecto Urbanístico, lo que está generando tesis doctorales, *workshops* interdisciplinares, etc., muchos de ellos, de carácter internacional⁷⁷.

En la investigación a nivel nacional, el estudio más completo es el libro, coordinado por Storelli y Turri (2014), que relata la presencia, en territorio italiano, de los cuarteles pertenecientes, solamente, al Ejército⁷⁸. De momento, se trata del estudio más importante y actualizado, por lo que respecta, por ejemplo, a la individualización, expresada en fichas analíticas, de los casos de reutilización ya finalizados, aunque, todo hay que decirlo, desde un exclusivo punto de vista arquitectónico. Según Turri, Cappelletti y Kakolyris (2014: 414), entre 1997 y 2014, han sido más de 230 los cuarteles del Ejército que han protagonizado cambios de uso establecidos desde los instrumentos de Planificación Urbana propuestos por los Ayuntamientos. Estas cifras comprenden, sin embargo, propiedades que, efectivamente, han sido objeto de reconversión, es decir, áreas militares, previamente abandonadas, que estaban incluidas en programas de matriz estatal o local, siguiendo la Ley de Finanzas de 1997, cuya futura destinación de uso ha sido modificada por determinación específica de los Planes urbanísticos. Podemos demostrar, en este sentido,

⁷⁵ Sobre todo a partir de la nominación a director de la Agencia del Dominio Público del ex alcalde de Piacenza Roberto Reggi el 23 de septiembre de 2014.

⁷⁶ Por ejemplo, el convenio de febrero de 2018 entre Agencia del Dominio Público, Ministerio de Defensa y Politécnico de Turín para apoyar la investigación, la innovación y el aprendizaje en relación con las propiedades del Ministerio de Defensa en Turín.

⁷⁷ Entre las varias iniciativas se mencionan, en orden cronológico, los siguientes trabajos: la labor de La Sapienza de Roma sobre algunos cuarteles abandonados de la capital italiana (Aa. Vv., 2012); por el cuartel Romagnoli de Padúa de 152.860 m² se remite a Lenoci y Faraone (2014); por los cuarteles de Milán a Neri (2014) y Pugliese (2016); por la antigua fábrica militar Sta.Ve.Co de Bolonia de 90.000 m² a Agnoletto (2014) y Licitra (2015); por el cuartel Sani de Bolonia de 55.000 m², a Gulinello (2015); Mellano, Canella y Manganaro (2015) y Mellano (2016) por el estudio de los cuarteles de Turín en comparación con el caso milanés; Treu y Meneghelli (2016) en mérito a las fortificaciones y polvorines de Lombardía y Véneto; Fabris y Camerin (2017) por el cuartel Trieste de Casarsa della Delizia (Pordenone) de 235.000 m². Otras iniciativas recientes han sido los *workshops* internacionales sobre el antiguo polvorín de 100.000 m² de Volpago del Montello (provincia de Treviso), promovido por la “*Fondazione Benetton Studi e Ricerche*” de Treviso (junio de 2015) y sobre el antiguo aeropuerto de la N.A.T.O. de 193 ha en Comiso (provincia de Ragusa) por el “*Ordine Architetti Ragusa*” (octubre de 2016). En vez la Universidad de Génova ha promovido una *summer school* sobre el cuartel Gavoglio de alrededor de 70.000 m² dentro de la iniciativa “*Network 2nd Chance*” del programa europeo *URB.ACT III 2014-2020* (julio de 2017).

⁷⁸ Cuyos contenidos parciales han sido publicado previamente en Cappelletti, Turr y Zamperini (2008) y Turri (2010). Además se señala el trabajo de Presta (1987) sobre algunos de los palacios y barrios militares pertenecientes al Ejército a finales de 1980.

apoyándonos en diversos casos de estudio, que, sobre la base de un conocimiento puntual de los cuarteles del Ejército, a través de su historia, sus características técnicas-constructivas y estructurales, el contexto urbano y las características propias del interior del recinto, se podrían elaborar propuestas de rehabilitación de los edificios respetando su identidad histórica.

Otro estudio a destacar se recoge en el controvertido libro editado por Melandri y Semenzato, activistas del antiguo partido “Democrazia Proletaria”, de extrema izquierda⁷⁹. En este libro se reseña, por primera vez, la localización geográfica de tres ramas de las Fuerzas Armadas italianas, el Ejército de Tierra, el Ejército de Aire, la Armada, en italiano, *Esercito Italiano, Aeronautica Militare, e Marina Militare*), además de la presencia estadounidense en el país.

Contamos, también, con unos estudios regionales que hacen referencia a aquellos territorios en los que se acumula una alta presencia militar. Se trata de las Regiones de Friuli-Venecia Julia y Véneto. Para el primer caso, el de Friuli-Venecia Julia, se han editado dos libros. Nos referimos a la investigación que lleva por título, *Un paese di primule e caserme*, la cual ha sido llevada a cabo por el Estudio de Arquitectura *Corde Architetti Associati* (2011-2014, resumida en el manuscrito editado por Santarossa y Scirè Risichella en 2016). Es de destacar, también, el trabajo *Fortezza FVG*, editado por Baccichet (2015).

En Friuli se han individualizado 285 instalaciones militares abandonadas por las Fuerzas Armadas⁸⁰, cuya superficie es de 9.811.245 m². Se trata de cuarteles, con sus áreas anexas, cuya superficie en desuso asciende a 3.716.371 m² (38%); edificios militares, 3.049.570 m² (31%); fortificaciones, 1.502.661 m² (15%); infraestructuras militares, como rutas para vehículos militares y aeródromos, con una superficie de 1.176.712 m² (12%); áreas militares genéricas, campos de instrucción y de prácticas, polígonos de tiro y otros terrenos genéricos, que disponen de 184.700 m² (2%); depósitos de municiones y polvorines, equivalentes a 181.231 m² (2%)⁸¹.

⁷⁹ Por una historia del antiguo partido de extrema izquierda se remite a Gambetta (2010) y Pucciarelli (2011).

⁸⁰ No hay información sobre las instalaciones actualmente en uso.

⁸¹ La otra Región italiana militarizada es la Cerdeña que, en 2006, ha publicado un censo de las propiedades militares presentes en la isla, por un total de 168 bienes (Regione Autonoma Sardegna, 2006). Sin embargo, en el informe regional, el único publicado por un ente territorial en Italia hasta 2018, no se ha podido recoger todos los datos (como la superficie territorial de las áreas) debido a las restricciones de acceso a la información, por eso el censo se puede considerar parcial.

En el segundo caso, el de Véneto, Gastaldi y Camerin (2018) se han ocupado de realizar un censo actualizado, al año 2017, de las instalaciones militares pertenecientes a *Aeronautica Militare*, *Esercito Italiano*, y *Marina Militare*. En el año de la caída del muro de Berlín, este territorio regional contaba con la presencia de 240 áreas militares, extendidas en un sector de unos 32.005.257,40 m². Hoy día, del conjunto de las instalaciones objeto de estudio, solamente 89 son, todavía, de propiedad del Ministerio de Defensa, lo que representa, aproximadamente, el 37% del total. El resto, unas 151 instalaciones, poco menos del 63%, han sido abandonados. Frente a las 89 zonas que aún posee la Defensa, solamente 66 están, realmente, ocupadas por soldados, mientras que la parte más significativa de las propiedades militares, unas 109 instalaciones, el 46% del total, se encuentran, actualmente, en estado de abandono o infrautilizadas. Al año 2017, se han reconvertido 33 propiedades, llevándose a cabo proyectos de reconversión parcial en tan sólo 19 casos. En 10 de estas 33 áreas se están desarrollando las obras correspondientes, y en dos de dichas instalaciones se han demolido los artefactos militares allí existentes, habiendo sido objeto de un proceso específico encaminado hacia la restauración de concretos “sistemas ecológicos”.

En ámbitos académicos se han diversificado las experiencias enfocadas hacia el estudio de las propiedades militares. El Politécnico de Milán se ha ocupado de las áreas militares de dos ciudades de Lombardía. Nos referimos a Piacenza y Milán. Por lo que se refiere al primer caso, se ha redactado un *masterplan* coordinado por Infussi e Pasqui (2010). El objetivo principal del mismo ha sido contribuir al planeamiento y construcción de un escenario futuro que implicase la reutilización de 450.000 m² de propiedades militares, definiendo principios, criterios y directrices, para la viabilidad del proyecto, con una perspectiva de crear nuevos espacios de interés colectivo, en relación con las estrategias establecidas en el Plan Regulador General de la ciudad. En interrumpirse la colaboración con el Ayuntamiento de Piacenza, un equipo de trabajo vinculado con el Politécnico Milán, coordinado por Neri (2014) y Pugliese (2016)⁸², se hace cargo, a partir de 2012, de analizar las instalaciones militares

⁸² Y de varios expertos, entre los cuales destaca Montedoro (2016), responsable de un proyecto de participación pública para la definición de las áreas públicas del antiguo cuartel Mameli, de 117.000 m². Por la reseña de los libros de Neri (2014), Pugliese (2016) y Montedoro (2016) se remite a Camerin (respectivamente 2018b, 2018c y 2018d).

en la misma ciudad milanesa. Los objetivos seguían siendo proporcionar pautas sólidas, desde un punto de vista arquitectónico y urbanístico, para los nuevos usos de los cuarteles milaneses⁸³.

Otras reflexiones han sido recogidas en una edición especial de la revista *Urbanistica Informazioni*, número 239-240, coordinado por Baiocco y Gastaldi (2011: 24-45), a propósito de casos específicos de áreas militares abandonadas, o por abandonar, con el objetivo de ser reconvertidas. Se trata de áreas localizadas en algunas capitales de provincias italianas, como Génova, La Spezia, Macerata, Messina, Milán, Roma, Trieste y Venecia. En este trabajo se evidencian las oportunidades, las inercias y, en general, los retrasos y la inadecuación de las políticas públicas de los Gobiernos italianos, cuando de la “escala estatal” pasamos al control municipal⁸⁴. Generalmente, los procedimientos para la reconversión de las instalaciones militares se describen como oportunidades para implementar nuevas acciones desde la Planificación Urbana, incluso, para la reconfiguración de las áreas centrales de alto valor simbólico, o como una posibilidad para hacer frente a nuevos procesos de consumo del suelo. Los artículos que componen esta publicación, centran su atención en procesos concretos de reconversión de grandes propiedades militares entendidas como iniciativas que fomenten la cooperación y la coordinación entre los actores involucrados, abriendo nuevos escenarios de transformación urbana para las ciudades italianas.

Sin embargo, han sido pocos los autores que han intentado centrar la atención a “escala global”, es decir, ampliando perspectivas de estudio, detallando hipótesis interpretativas de los procesos acaecidos a nivel nacional. En este contexto, se insertan otros trabajos de Gastaldi y Camerin (2012, 2016, 2017a, 2017c), los cuales intentan reconstruir la complicada historia del proceso de abandono y regeneración de las propiedades militares, a partir de la normativa de principios de los años noventa⁸⁵, de cómo dicha normativa abre el camino,

⁸³ Identificados como “áreas de transformación urbana” por el Plan General de Ordenación Urbanística milanés, el llamado “*Piano di Governo del Territorio*”, cuyas previsiones indican solamente algunas directrices generales con relativos índices de nueva construcción y las posibles nuevas destinaciones de uso (Comune di Milano, 2012b).

⁸⁴ Otras contribuciones ponen en relieve los aspectos más destacados de algunos proyectos de reconversión en curso, por ejemplo el cuartel Montelungo-Colleoni en Bergamo de 19.315,57 m² (Bellini, 2016) y las áreas militares ubicadas en la capital de provincia de Cagliari (Perelli y Sistu, 2015) y de Udine (Conti y Pellegrini, 2013; Conti, La Varra, Petriccione, Tubaro, 2017).

⁸⁵ Para profundizar el análisis de la normativa que afecta los bienes militares para enajenar entre 1990 y 2015 se remite a Quarta (2016: 617-621) y Gastaldi y Camerin (2012: 442-452; 2017a: 107-110). Por una

administrativamente hablando, hacia el desmantelamiento-abandono-regeneración de las mismas.

Por el otro lado, Gastaldi y Camerin (2017d) analizan el estado de la cuestión referida a los programas nacionales que afectan a los artefactos militares, así como el papel encomendado a los actores involucrados en la gestión de las propiedades militares, como es el caso de la Agencia del Dominio Público y del Ministerio de Defensa. Se analizan, también, las relaciones que existen entre entes territoriales y capital inmobiliario-financiero, poniendo en evidencia los vínculos problemáticos entre las “políticas urbanas”, la implementación de la legislación y las dinámicas del mercado inmobiliario, todo ello, en un período de crisis del sector de la construcción (Gastaldi y Camerin, 2017a: 110-112). De estas relaciones surgen, en efecto, las expectativas, y las “especulaciones”, sobre el futuro uso de las propiedades militares, así como el “atractivo” que representan.

En la misma línea de investigación, que subraya las inercias de los procesos de reconversión de los activos militares, se encuentran los trabajos de Artioli, tanto para el caso italiano (2016a), como para el caso francés (2016b), comparando las experiencias en ambos estados (2012 y 2016c). Sus investigaciones ponen en relieve que el desmantelamiento-abandono, y la correspondiente transformación de las propiedades militares, han sido fomentados por tres procesos involucrados con los cambios acaecidos en las políticas públicas, nacionales y locales. Son estos:

- las reformas de las políticas de la Defensa, especialmente, tras la suspensión del servicio militar obligatorio⁸⁶;

- la propuesta de nuevas políticas para reformar la administración estatal, en paralelo a la venta de bienes inmuebles públicos, haciendo de los procesos de intervención en los activos militares su mecanismo por excelencia. En el caso francés, por ejemplo, fue implementado por la *Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers*, en 1987, y en el caso italiano con la creación de la Agencia Estatal de Propiedades, en 1999, especialmente, con la sucesiva *task force* del Ministerio de Defensa (2014);

reseña sobre la normativa se remite a Corte dei Conti (2017: 69-98)

⁸⁶ En Francia ha sido suspendido en 1996, en España y en Italia ha sido abolido en 2001, mientras en Alemania solamente a partir de julio de 2011.

- la difusión de políticas de “regeneración urbana” en las ciudades, basadas, habitualmente, en la puesta en marcha de proyectos a gran escala, lo que implica la reconversión de “áreas en abandono”, especialmente, de origen industrial, ferroviaria, incluso, militar.

De hecho, Artioli centra su estudio en la relación entre estos procesos, entre las negociaciones y los conflictos que enfrentan a los diferentes intereses en juego, interesándose por las conexiones entre la “reestructuración del aparato administrativo” del Estado y la que se corresponde con la “estructura espacio-morfológica” de las ciudades. Sus trabajos enfatizan el hecho que una misma propiedad militar puede concebirse como una “estructura administrativa obsoleta”, o como un “ingreso financiero potencial” para el presupuesto público, incluso, como un “recurso para la regeneración urbana y las políticas de desarrollo urbano y territorial”.

Entre los varios autores reseñados, Artioli, Camerin, Gastaldi y Camerin, y Ponzini y Vani, son los primeros que, verdaderamente, ponen en evidencia la incapacidad de la administración pública italiana, estatal y local, a la hora de gestionar las “políticas públicas” en su relación con los problemas urbanos a resolver, en el marco jurídico que les sirve de referencia.

Existe una tendencia general, en el marco de los estudios urbanos italianos reseñados, que subraya la importancia del “cuartel como objeto de estudio”⁸⁷, en cuanto esta particular tipología de propiedad militar se caracteriza, en general, por una calidad arquitectónica y urbanística que, hoy día, es difícil de encontrar en el tejido urbano consolidado de las ciudades, lo que la hace muy atractiva desde un punto de vista inmobiliario. Se trata de recintos de grandes dimensiones, beneficiados con una localización central, asistidos por un sistema de “movilidad urbana” apreciable, sobre todo, por el ferrocarril, en contextos de alta y baja densidad edificatoria, equipados con grandes superficies de áreas verdes. Son edificios que destacan en el paisaje urbano, caracterizados por una identidad fuerte, dotados de historia, cuyos valores arquitectónicos, paisajísticos, simbólicos e identitarios, son testimonio de las memorias individuales y colectivas del siglo XIX y XX.

⁸⁷ Bien sintetizado por Cantera Montenegro (2006), aunque con referencia al caso español.

No obstante, otros autores afirman que las propiedades militares, las de carácter público, en general, han generado importantes aportaciones a las economías locales, sobre todo, gracias a las transferencias del Gobierno Central, lo que ha proporcionado, implícita o explícitamente, trabajo a muchas personas (Turri, 2014: 437; Gastaldi, Camerin, 2016: 99; Mellano, 2016: 910). En Italia, sin embargo, no se han llevado a cabo análisis específicos a propósito de los efectos económicos que han desplegado las instalaciones militares en el territorio donde se localizan. Solamente Licata (2006), en su estudio sobre una posible conversión de la base militar NATO de Aviano, en Pordenone, demuestra que, objetivamente, no hay evidencias de los posibles beneficios económicos derivados de la presencia de grandes infraestructuras militares, argumentando el bloqueo y el retraso económico del territorio que ha visto como su desarrollo se ralentizaba por causa de la ocupación de una gran cantidad de suelo por parte de los militares.

Lo que no se suele plantear, generalmente, en el campo de investigación que aborda el proceso de construcción, desmantelamiento y abandono, de las instalaciones militares, es que, detrás de las operaciones “irrespectuosas” que se llevan a cabo sobre el patrimonio militar construido-heredado, se esconde la “mano invisible” del capital inmobiliario-financiero. Capital cuyos intereses se deslizan por prácticas que sólo buscan su “reproducción”, destruyendo las instalaciones abandonadas para reconstruir, sobre el suelo así liberado, nuevos tipos arquitectónicos dotados de altos índices de edificabilidad que responden a la “reorganización espacial” que se impone en dichos lugares.

Síntesis del recorrido emprendido

Una vez reseñados los trabajos que se han emprendido en torno a las áreas militares, tanto por lo que se refiere a su construcción histórica como a su “regeneración”, los aspectos más destacados que resaltan de dicha reseña son los siguientes.

Primero, la heterogeneidad y complejidad de los temas relacionados con los asentamientos militares. No obstante se trate de una tipología de propiedad de suelo aparentemente ajena de la sociedad civil, se revela a la vez como una de las componentes que más afecta el proceso de construcción y reproducción

de la ciudad. La restitución de estas piezas de territorio abarca un vasto abanico de asuntos, sea antes sea después de la decisión institucional que decreta su inutilidad para la finalidad militar. En particular, bajo el punto de vista arquitectónico y urbanístico, los temas son similares a aquellos otros que afectan las demás tipologías de grandes propiedades urbanas (ferroviarias, industriales, mercados, etc.). De hecho, como se ha visto a lo largo de este capítulo, estos asuntos remiten a la cuestión de los “*brownfields*” y la recuperación de “sistemas ecológicos”, de los “*commons*” y las prácticas de “*commoning*”, la “participación ciudadana”, etcétera, en general, a la regeneración de ámbitos urbanos y territoriales.

Para demostrar las implicaciones de las diferentes cuestiones que caracterizan y influyen los procesos de abandono y regeneración de las áreas militares (y a partir de las cuales éstos surgen), y éste es el segundo aspecto destacado del trabajo realizado, en la reseña se han incluido unos análisis de casos de estudios concretos. Se ha tratado de analizar, brevemente, los procesos de materialización, abandono y regeneración de algunas instalaciones militares para el entendimiento de sus oportunidades e inercias. El intento de agregar al “estado de la cuestión” unas casuísticas concretas se debe a una doble razón. Primero, debido a la falta de estudios realizados en Italia (y en el contexto europeo) sobre unas temáticas de relevante importancia en la ordenación del territorio urbano y periférico. Segundo, estos ejemplos, escogidos entre otros debido a la experiencia personal del Autor y de trabajos de campo y de *desk research*, testimonian la necesidad de utilizar el relato de los hechos para sustituir la reseña de un estudio científico que, en estos casos, no se ha realizado. La historiografía no lo es todo en el quehacer científico y esto es otro punto fundamental de la tesis, que reivindica la “observación”, el “trabajo de campo”, como “documentos” de trabajo.

Tercero, se ha puesto en evidencia que el fenómeno de abandono remite a diferentes razones, entre las cuales las cuestiones internas a la organización del Estado y de las propias Fuerzas Armadas y externas, en el contexto geopolítico internacional. Sin embargo, en la reseña se pone énfasis a otro factor que provoca el vaciamiento y el abandono, que se denota como si fuese una estrategia escondida, es decir las demandas del “modelo urbano de la renta del suelo”. De hecho, como ha sido subrayado por Insolera (1989) y Mas Hernández

(2003), este último aspecto es muy relevante a la hora de analizar el proceso de construcción de la ciudad hacia el siglo XXI. El trabajo de investigación posiciona su línea de investigación para concretar algunas de las consideraciones de los dos autores. El intento es demostrar, a través del recorrido emprendido en los capítulos sucesivos, cuales son las dinámicas de la ciudad, y del territorio en general, que la relación entre presión inmobiliaria, vida urbana y agentes inmobiliarios impone en el tratamiento del patrimonio histórico heredado y en su tejido social y económico. En la tesis se irá demostrando si se está procediendo a verdaderos procesos de posesión-privatización de “áreas de titularidad pública” o si se va a atribuir un “valor de uso” a estos bienes inmuebles. Para hacer eso se toma en cuenta el problema introducido por Stanghellini (2003) sobre la asignación del “valor de mercado” a las propiedades militares, según el cual la asignación de este valor no se puede remitir simplemente a la lógica del mercado inmobiliario, en cuanto las instalaciones militares son bienes públicos, cuya apreciación en el mercado no refleja el valor que la colectividad les atribuye⁸⁸. Se trata de entender, en este caso, de que manera se desarrolla el proyecto urbano de gran alcance. Y, como consecuencia, si la modalidad de concebir y gestionar los patrimonios militares se acerca, superpone, o se evolve, respecto a lo que ha pasado con aquellas otras grandes propiedades de suelo urbano, sobre todo las estaciones ferroviarias y las instalaciones industriales.

En el ámbito de los estudios urbanos, incluso aquello específico de la Historia Urbana, si bien se han planteado unos estudios históricos de los asentamientos militares y su influencia en la ciudad decimonónica y de la primera parte del siglo sucesivo, se denotan escasos análisis en la fase temporal sucesiva. Uno de los intentos de la tesis es rellenar este “vacío” basando la investigación en un momento histórico que empieza a partir del proceso de desindustrialización, y se consolida después del fin de la Guerra Fría, hasta la actualidad. Todo eso en continuidad con algunas de las cuestiones planteadas por parte de Italo Insolera y Mas Hernández y de aquellas evidenciadas por parte de Artioli, Camerin, Gastaldi y Camerin, y Ponzini y Vani. De ahí que surgen unas preguntas. ¿Podemos encontrar en las últimas décadas, caracterizadas por el abandono y regeneración militar, unos hechos históricos que se hayan ya

⁸⁸ Aunque sin entrar en el mérito de los métodos estimativos utilizados por el académico italiano.

evidenciado en el periodo anterior a la Segunda Guerra Mundial en el proceso de construcción de la ciudad y materialización de las instalaciones hoy en día en desmantelamiento? ¿Cómo evoluciona la ciudad al encontrarse con nuevos contenedores públicos vaciados de su función, en este caso militar? Es decir, ¿de qué manera la presencia de las grandes propiedades militares ha influenciado el mercado inmobiliario del ámbito a su alrededor? Y, sobre todo, en un contexto urbano siempre más global en que el modo de producción capitalista se ha apropiado de los espacios tradicionales posindustriales para transformarlos en espacios de renta, ¿cómo se actúa la reconversión de las propiedades militares? ¿Qué tipo de “cualificación urbanística” han asumido (o asumirán) las zonas urbanas afectadas por el abandono y desmantelamiento militar? Debido al particular momento histórico en que se materializa el capital en suelo militar para ser destinado a otro uso, y a la manera de aprovechar esta “ocasión”, si a través de su valor de renta o de uso, ¿la regeneración de la ciudad italiana se va a configurar como una evolución del modo de producción capitalista, de desposesión, destrucción del patrimonio heredado y segregación socio-económica, en continuidad con el pasado? ¿O, en vez, a través de las reconversiones de los patrimonios militares se puede establecer una nueva fase urbana más igualitaria? Es en este sentido que la tesis intenta seguir una línea de investigación en continuidad con algunos análisis realizados en las grandes propiedades militares como “herencias patrimoniales” (Cacciaguerra y Gatti, 2009; Turri, Cappelletti, y Kakolyris, 2014). Es verdad que las instalaciones militares no reconocidas oficialmente por sus valores culturales, arquitectónicos, paisajísticos, etc., ¿pueden ser más fácilmente utilizadas por parte del capital como lugares aptos para producir una renta más alta, procediendo a su gestión a través del proyecto arquitectónico y urbanístico?

Si, por una parte, se ha procedido a introducir la posición del Autor del trabajo de tesis, de la línea de investigación adoptada para esta tesis, hay que subrayar los que no son los objetivos de tesis, partiendo de la reseña efectuada. La tesis no se centra en proceder a un censo de las áreas militares abandonadas en un determinado contexto geográfico, ni a reseñar los resultados de las iniciativas de reconversión de las propiedades militares enajenadas en Italia ni en Europa, tampoco de los efectos económicos de la presencia militar antes y después del abandono, así como de la participación ciudadana. Su objetivo no

remite a poner de relieve las cuestiones predominantemente arquitectónica de sus estructuras, ni aquellas de su forma interior al recinto. Estos argumentos, sin embargo, son una parte de la investigación en cuanto se refieren a aspectos básicos para proceder con el análisis. Su finalidad es la de entender los procesos que afectan las grandes propiedades militares en su complejidad, que de momento nunca han sido reseñados en las investigaciones doctorales en ámbito europeo.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO URBANO Y GRAN PROPIEDAD. CONSTRUCCIÓN, VACIAMIENTO Y REGENERACIÓN DE “GRANDES ARTEFACTOS” COMO REFERENTES DEL PROCESO DE PRODUCCIÓN DE LA CIUDAD

¿Qué entendemos, y cuál es el papel, de la Gran Propiedad?

La Gran Propiedad como expresión de un “capital en suelo”

La “gran propiedad” podemos entenderla, entre otras acepciones, y por lo que se refiere a su incidencia urbano-territorial, como “expresión espacial” vinculada al alto “consumo de espacio” que requieren determinadas actividades que necesitan asentarse en un ámbito específico. La cuestión, por tanto, no es tanto su “tamaño”, que constituye una variable más para su reconocimiento, como la necesidad de consumir una gran cantidad de suelo. Aspecto este que condiciona su “diversidad”, lo que quiere decir que lo específico de dichas propiedades no puede ser ajeno a su conformación desde el proceso de “posesión de clase” al que está sometido el territorio de la ciudad por parte de los grupos de poder que la controlan, la administran y la gestionan. La “gran propiedad” se conforma, por tanto, como elemento diferencial integrado en el marco de una estructura urbana, la cual expresa, a su vez, la diversidad de posesiones de clase de que es objeto la ciudad, posicionando su condición como de “espacio de clase”.

En concreto, nos estamos refiriendo a aquellas “parcelas” que son demandadas por actividades y funciones que necesitan, para hacer real su materialización espacial, una gran cantidad de suelo, marcando sus diferencias con respecto a aquellas otras “parcelas” destinadas para construcciones residenciales. Fragmentos de suelo que son utilizados por los equipamientos y servicios, también, aquellos “artefactos urbanos” que identifican a las propiedades industriales, ferroviarias y militares.

Otro aspecto, no menos importante, con el que identificar lo específico de la “gran propiedad”, es su manera de comportarse a la hora de desarrollar la “renta del suelo”. Bien entendido que este comportamiento es intrínseco a la propia idea de propiedad, pero es en la que ejerce como “gran propiedad” donde esta “renta” se manifiesta de una forma más determinante en el proceso de producción del espacio. Sobre todo, porque es a partir de la “gran propiedad”

cómo se han llevado a cabo los grandes procesos de transformación urbana. Valga, como ejemplos, algunas casuísticas históricas que han sido determinantes en el proceso de construcción de las ciudades europeas. Es el caso de las “desamortizaciones urbanas” históricas que se han sucedido desde finales del XVIII y durante todo el siglo XIX⁸⁹; las “extensiones”, proyectadas y programadas, a partir de las disponibilidades de suelo⁹⁰; las relaciones transporte-movilidad, tanto de personas como de mercancías, y el suelo necesario para materializarlas (ferrocarriles, transporte rodado)⁹¹; industrialización, territorio y ciudad, con las implicaciones que ello supone a la hora de condicionar la presencia de la industria con la disponibilidad del suelo que requiere para desarrollar la actividad de la que se trate⁹².

En el uso que se hace de la propiedad, en sus relaciones e implicaciones con el proceso de construcción real de la ciudad, se establecen unos condicionantes de partida que hacen de la “propiedad”, de su instrumentalización, un referente obligado para entender la supeditación del proceso de producción del espacio al hecho-material físico sobre el que se sustenta. No es posible entender la producción de la ciudad sin referencia obligada a la propiedad del suelo. De ahí la necesidad de aclarar el papel que tal “propiedad” ostenta, las dinámicas operacionales a las que está sujeta, su condición, incluso, como categoría socio-espacial que la hace comportarse, en

⁸⁹ En el caso español, los procesos desamortizadores tenían por objeto la expropiación, y venta en subasta pública, de los bienes de la iglesia y, en su caso, civiles, para hacer frente entre otras cosas, a la “deuda pública” del Estado. Aunque hay que remontarse al siglo XVIII para constatar la primera de dichas desamortizaciones, fue en 1836 cuando se iniciaron, realmente, estos procesos, con la puesta en marcha de la llamada Desamortización de Mendizábal. Con los bienes así incautados, llamados de “manos muertas”, y su venta posterior, se procedió a su puesta en valor para llevar a cabo, entre otras cosas, “reformas urbanas” específicas. Bienes que, una vez demolidos, por ejemplo, se convirtieron en plazas, mercados, incluso, fueron transformados para reconvertirlos en cuarteles, haciendo frente a los condicionantes higiénicos entonces exigidos. Estas operaciones pusieron a disposición edificios procedentes de uso eclesiástico, a menudo, designados con el mismo nombre que se le atribuía a los edificios en origen (Villani, 1964; Silveira, 1991; Rueda, 1998).

⁹⁰ Los “ensanches” urbanos, planteados en base a una estructura morfológica concebida como un “proyecto de infraestructuras, donde se aprecia el referente de una “trama”, resultado del encuentro entre las “vías” y la “intervías” (Cerdá), son ámbitos prevalentemente residenciales, planificados para ser ocupados por las clases burguesas, es decir por aquellos sectores sociales de renta alta que, hasta entonces, habitaban en el Centro de la ciudad. En el contexto español del siglo XIX, se llevaron a cabo la construcción de varios “ensanches”, siendo los más importantes los que se realizaron en las ciudades de Barcelona, 1859; Madrid, 1860; Bilbao, 1863; San Sebastián, 1864; Sabadell, 1865; Elx, 1866; Valencia 1884 (véanse Cerdá, 1867; Solá-Morales i Rubió, 1978; Mas Hernández, 1999; Aa. Vv., 2004; Aa. Vv., 2009; Ayuntamiento de Madrid, 2010).

⁹¹ Monclus y Oyon, (1996); Valenzuela Montes (1998); Herce Vallejo y Miró Farrerons (2002); Santos y Ganges (2007).

⁹² Por lo que merece a la primera industrialización de las ciudades capitales españolas se remite a Solá-Morales i Rubió et al. (1974: 7-21) y Arxiu històric del Poblenou (2006) en el caso de la materialización industrial en Poble Nou de Barcelona; y el caso de Bilbao a Basas Fernández, (1969).

ocasiones, en contra de los intereses del capital, atendiendo más a sus connotaciones ancestrales rentistas. Y ello es así porque los beneficios que se derivan del hecho de ser propietario están más vinculados con la “renta” que produce, ya sea la “tierra” o el “suelo urbano”, que con los hipotéticos procesos productivos que la dinamizan en el marco de un sistema económico que no reconoce a esta “renta” como componente del mismo.

De ahí que sea muy necesario remitirse a los estudios originarios que, en tal sentido, han abordado el sentido de lo que es la “propiedad de la tierra”, para hacernos entender aquellos otros mecanismos que están detrás de los procesos de producción del suelo urbano. Es interesante, en este sentido, reflexionar y obtener conclusiones, del pensamiento de Marx referido a estas cuestiones:

*“Desde un punto de vista práctico, se considera renta del suelo⁹³, naturalmente, todo aquello que el arrendatario paga al terrateniente en forma de canon por la autorización de explotar la tierra.....es el monopolio ejercido sobre una porción del planeta el que permite al llamado terrateniente percibir este tributo, imponer esta gravamen. La cuantía de la renta del suelo (y con ella el valor de la tierra) se desarrolla a la par que se desarrolla la sociedad, como resultado del trabajo total de esta”.
“...Dondequiera que las fuerzas naturales están monopolizadas y aseguran al industrial que las emplea una ganancia excedente, ya se trate de un salto de agua, de una mina rica, de aguas abundantes en pesca o*

⁹³ El concepto de “renta del suelo” podemos considerarlo como una traslación, con cierta continuidad metodológica, desde el pensamiento que, en tal sentido, desarrolló Marx, hasta los cometidos actuales de la disciplina en dicho campo. Estamos hablando, en origen, de las teorías de la Renta de la Tierra, tal y como las concibieron Adam Smith y, sobre todo, Karl Marx. Para este último, la Renta de la Tierra tiene dos componentes: La Renta Absoluta y la Renta Diferencial. Esto quiere decir que un propietario cualquiera exige una renta, por ceder el uso de su propiedad, atendiendo a lo que el usuario puede invertir-producir (Renta Diferencial I), así como a la localización que ostente en un marco territorial determinado (Renta Diferencial II). Añadiendo, a todo ello, su voluntad, es decir, lo que estime, a mayores, a propósito del valor de su propiedad (Renta Absoluta). Nosotros podemos hacer una traslación de este concepto aplicado a la “renta de la tierra”, traduciéndolo como “renta del suelo”. La renta del suelo, en este sentido, tendría, también, dos componentes: La Renta Absoluta que, según Campos Venuti (en el libro *“Amministrare l’Urbanistica”* de 1967, cuya versión en castellano es *“La Administración del Urbanismo”*, de 1971: 1-44, afirmaciones que se elaboran de nuevo después de más de 40 años en el capítulo 2 *“In principio era la rendita urbana”* del libro *“Città senza cultura. Intervista sull’urbanistica”*, Campos Venuti, 2010: 11-40), no es otra cosa que la capacidad que tiene un “suelo” para incorporarse al “desarrollo urbano”, y la Renta Diferencial, que implicaría un aumento de su valor atendiendo a situación en el conjunto de la ciudad-territorio. De la misma manera que era interpretada, en Marx, la Renta de la Tierra, ese mismo pensamiento no es muy diferente de lo que, hoy día, nosotros podemos desarrollar a la hora de analizar la renta del suelo urbano. Estos conceptos, por tanto, no son nuevos, sino que ya han sido elaborados por economistas, pensadores económicos del pasado, que lo aplicaban a la renta de la tierra. Los mismos principios, o principios similares, se pueden aplicar a la renta del suelo urbano, lo cual quiere decir, ni más ni menos, que el propietario del suelo urbano se sigue comportando casi igual que el terrateniente antiguo. Éste último, ofrecía su suelo a otro para que utilizase, no vendiéndolo, recibiendo, a cambio de ello, una renta. El propietario del suelo, por tanto, no hace nada, no produce nada, simplemente, recibir una renta por el “alquiler” de su propiedad, o por la venta de la misma.

de solares bien situados, nos encontramos con que la persona que por título sobre una porción del planeta puede alegar un derecho de propiedad sobre estos objetos naturales se apropia esta ganancia excedente y se la sustrae al capital activo, en forma de renta". "...La propiedad territorial se distingue de los demás tipos de propiedad en que, al llegar una determinada fase de desarrollo, aparece como una forma superflua y nociva incluso desde el punto de vista del mismo régimen capitalista de producción".⁹⁴

Estas fueron algunas de las ideas que se elaboraron, durante el siglo XIX, que continúan siendo referentes para entender qué es la "renta del suelo urbano", así como los componentes de la misma⁹⁵.

Por lo que respecta al suelo urbano que se localiza en los centros de las ciudades, donde se acentúan los valores de las "rentas diferenciales", el hecho de que esto se produzca no es debido tanto a razones que hacen de dichos "centros" lugares poseídos de cierta "naturaleza histórica" que los hace "naturalmente" diferentes, como a aquellas otras que han justificado un proceso de apropiación social, también, de carácter histórico, que ha recaído sobre los mismos. Es como si se hubiese producido un "consenso social", liderado por la burguesía, que se manifestó en decisiones que se tomaron acerca del uso-valor que habría que darle a los centros urbanos. Estrategia de clase, bien clara y definida, en base a la cual se decide que una ciudad tiene que crecer de manera desmesurada, al mismo tiempo que se establecen privilegios en sus zonas centrales.

Nos estamos refiriendo a casuísticas contextualizadas en la Europa occidental, en el marco del sistema político-económico que les proporciona toda

⁹⁴ K. Marx. *El Capital. Crítica de la economía política*. Edición del Fondo de Cultura Económica. México, 1946, octava reimpresión, 1973. Sección Sexta. Cap. XXXVII, "Cómo se convierte la ganancia extraordinaria en renta del suelo", y Capítulo XLV, "Renta de Solares. Renta de Minas. Precio de la tierra".

⁹⁵ Insistimos en el hecho de que cuando Marx cuando hablaba de la "renta de la tierra" decía que lo que un propietario exigía al arrendatario para utilizar su tierra tenía dos componentes. Uno es la Renta Absoluta, que tiene que ver, sobre todo, con la voluntad ejercida por el propietario a la hora de "valorar" sus posesiones. La otra componente, la Renta Diferencial, está más relacionada con cuestiones de "productividad" y "localización". Si la tierra era muy buena, el propietario exigía una renta más alta, Si fuese una tierra mala, le exigiría menos alquiler. En el caso del suelo urbano, ese "alquiler" depende de la edificabilidad que se le permita. El Plan establece lo que se puede edificar: cuanto más se puede construir, más se exige como "derecho" de "renta", ya que se van a obtener más beneficios. Esta componente de la renta, la Renta Diferencial I, tiene que ver con la productividad del suelo. La otra componente, la Renta Diferencial II, está más vinculada con la localización de la propiedad. Cuanto más cerca estaba de un mercado, menos costes de transporte se desembolsaban. Si se va a trasladar la mercancía con poco coste, se va a exigir más por el alquiler. Lo mismo pasa con el suelo urbano, ya que están muy marcadas sus diferencias de "renta", ya se trata de un lugar donde sólo se puedan construir viviendas, en sus variadas, a su vez, formas de "renta", u oficinas.

su lógica, es decir, el proceso de producción-reproducción del capital. Es en este marco en el que el concepto de “propiedad” adquiere su significado más riguroso. En particular, vamos a prestar especial atención a los casos españoles e italianos, atendiendo a los muchos puntos en común que han distinguido a su historia reciente, por cuanto forman parte de la Europa occidental económicamente menos avanzada, el “sur europeo”, donde se ha desarrollado, con mayor virulencia el “régimen inmobiliario capitalista”, mucho más depredador que en los casos de Alemania, Francia o Inglaterra⁹⁶.

Entendemos, por tanto, y valga como punto de partida, que la “gran propiedad”, en la medida en que se expresa desarrollando una “renta urbana”, se manifiesta como un “capital en suelo”, lo que quiere decir que no actúa, únicamente, como el soporte que hace posible la localización-desarrollo de una actividad determinada, sino como “moneda de cambio” para emprender otro tipo de operaciones que no tienen por qué estar identificadas, en exclusiva, como “espacios físicos”.

*Diversidades tipológicas en las vinculaciones Propiedad-Capital en Suelo.
La Gran Propiedad y su relación con el proceso de producción-
reproducción de la ciudad*

En este contexto disciplinar, proponemos una diversidad de tipologías, referidas a la “gran propiedad”, en función de su compromiso en el proceso transformación de la ciudad, atendiendo, sobre todo, a la “renta” que está en disposición de realizar. Si establecemos, como variables de referencia, la “actividad”, la “renta” que desarrollan, así como el protagonismo que detentan en el proceso de construcción-transformación de la ciudad, podemos hacer recaer, sobre dichas “propiedades”, responsabilidades diferentes atendiendo al tipo de compromiso que han adquirido en dicho proceso de construcción. No es lo mismo, en este sentido, el papel que ejerce una gran propiedad ferroviaria, con claras connotaciones de servicio público, que aquellas otras, como la mayoría de las

⁹⁶ Como lo ha subrayado Campos Venuti, en la versión española del libro *Urbanistica e austerità* (la versión italiana fue publicada por Feltrinelli en 1978, aquella española en 1981). Es decir, España e Italia han sido realidades socio-políticas en las que la “renta urbana” ha tenido un peso bastante mayor que en otros países europeos occidentales, porque en la estructura económica española e italiana las concepciones especulativas y parasitarias han prevalecido con más fuerza en la política urbana y territorial (Campos Venuti, 1981: 1-5).

propiedades industriales, que está implicadas con intereses privados. Vamos a considerar, en este sentido, como tipologías específicas de “gran propiedad”, en su condición, a su vez, de “capital en suelo”, las que están vinculadas con las “industrias manufactureras”; las que recrean “espacios ferroviarios”; así como las “instalaciones militares”, las cuales son objeto especial de atención en este trabajo. Propiedades, todas ellas, que han sido, y serán, esenciales en la configuración del tejido urbano de la ciudad, configurándose, por tanto, como artefactos complejos, y de gran extensión, que influyen de forma notable en el contexto donde se ubican.

Capital Industrial-propietario de suelo. Definición y tipos: Industrial, Ferroviario y Militar.

Nos referimos a aquellas propiedades que han soportado procesos específicos de construcción urbana amparándose en el derecho que ejercían sus detentadores como exclusivos poseedores del fragmento de ciudad que ocupan. Son industriales, ferroviarios...etc., pero, ante todo, propietarios, lo que les proporciona el privilegio de sortear crisis en su actividad en la medida en que disponen de un “capital en suelo”. Si estos propietarios desarrollan actividades vinculadas con la enseñanza, como puede ser el caso, por ejemplo, de Colegios Religiosos que se localizan, en origen, en los centros de las ciudades, el “capital en suelo” que poseen les permite, en momentos determinados, vender sus posesiones a operadores inmobiliarios interesados en promocionar artefactos urbanos más rentables, mientras los antiguos Colegios pueden emprender cambios de localización, relocalizarse en periferias de prestigio, modernizando sus instalaciones con los beneficios obtenidos de la venta de su antigua propiedad. Han gestionado, por tanto, su “capital en suelo”.

Cada tipo de propiedad actúa en función del origen que las distingue, bien entendido que cada una de ellas ofrece posibilidades diferentes como diferentes han sido sus implicaciones en el proceso de construcción de la ciudad. Veamos estas específicas casuísticas.

- Las Propiedades Industriales.

Este tipo de propiedad parte de su condición de “capital en suelo” cuyo proceso de amortización se culmina a medio plazo, no es demasiado extenso, lo que quiere decir que está a disposición del propietario, para emprender otras

acciones, cuando aún le resta un periodo de tiempo importante en el desarrollo de la actividad que está en el origen de un primer asentamiento industrial. Al detentar, dichas industrias, una localización relativamente central, les permite, con la puesta en un mercado de su capital en suelo, trasladarse a otros lugares de la ciudad, “polígonos industriales” adaptados para tales fines, modernizando sus instalaciones y sus procesos productivos. Es algo semejante a lo que hemos comentado con los Colegios Religiosos. Piénsese, en este sentido, que al tratarse de dos actividades muy diferentes entre sí, Instalaciones Industriales y Centros de Enseñanza, sus repercusiones en el proceso de construcción de la ciudad son muy semejantes, sobre todo, las que se derivan de la transformación de sus primitivas instalaciones. Los promotores de turno, por su parte, aquellos que están implicados en construcciones residenciales de lujo, o en productos terciarios, con el acceso a dichas propiedades, tienen el campo abierto para emprender tales empresas en los lugares previamente “desmantelados”. Este capital industrial parte, decimos, de su condición de “propietario”, lo que le permite incorporarse al proceso de “renovación” que se programa para el centro de la ciudad, siguiendo, en el mejor de los casos, el Planeamiento Urbano establecido. Pero no es sólo el Planeamiento quien impulsa estos procesos. Ello es, también, consecuencia de las dinámicas que se vinculan al “desarrollo urbano capitalista”, las cuales hacen del “centro” el campo de operaciones que permitan su reconversión en un espacio especializado y exclusivo. El camino iniciado por las antiguas industrias centrales, lo siguen, también, en su calidad de “propietarios”, las Estaciones Ferroviarias, Instalaciones Militares, Centros Religiosos, Colegios, Mercados...etc.

La conformación de las grandes propiedades industriales está influenciada, de manera muy significativa, por la evolución de la técnica, por las exigencias que demandan los procesos de producción específicos para cada industria, sin olvidar que, al ser “grandes propiedades” ejercen, en quienes las detentan, un cierto “poder” sobre el “espacio urbano”, influenciando la manera de distribuirse las “rentas urbanas”. Estas exigencias han dado lugar a tipologías distintas para las industrias textiles, metalúrgicas, mecánicas, altos hornos, centrales térmicas, etc. En el siglo XIX, la Revolución Industrial contribuyó a la aparición de las primeras manufacturas que, en la medida en que no han podido localizarse, la mayoría de ellas, en la propia ciudad, por aquel entonces, en su

Casco Antiguo, han conformado, junto a su localización, la residencia obrera, nuevos núcleos vinculados con estas implantaciones industriales. Al auge de la burguesía del siglo XIX corresponde el crecimiento de la ciudad que, como ha acaecido en Barcelona, obliga a las nuevas industrias a buscar localizaciones más allá de las expectativas de crecimiento “programadas” en origen. Para el caso de Barcelona, sirva de ejemplo el actual barrio del Poblenou. Las primeras grandes industrias, cuya rentabilidad no exigía una posición central, con la paulatina expansión de ciudad existente permitieron que su posición periférica originaria, al ganar “centralidad”, adquiriese un alto valor en el marco de un “mercado inmobiliario” que está marcado por el “valor de opinión” que recae sobre los bienes urbanos, sobre todo, los lugares que ocupan (Halbwahs, 1950). El traslado de las industrias, desde sus originales posiciones espaciales periféricas, hacia otras más alejadas, les ha permitido, como hemos comentado, renovar y modernizar sus instalaciones, aprovechando los beneficios derivados de su “capital en suelo”. Se trata de un proceso que, de alguna manera, desemboca en las actuales intervenciones de “regeneración urbana”, ya que este tipo de operaciones se identifica con la última versión de los cambios que protagonizan, entre otras, determinadas propiedades de origen industrial.

- Las Propiedades Ferroviarias.

El ferrocarril, por su parte, se expresa a través de una vinculación muy estrecha entre las Estaciones que ubica en los espacios urbanos, junto con las infraestructuras de comunicación y movilidad que las acompañan, y la ciudad misma, ejerciendo una influencia decisiva en su proceso de construcción. El ferrocarril ha sido el medio de comunicación que más se ha involucrado, desde sus orígenes, en una determinada manera de entender la ciudad, contribuyendo, de alguna manera, a la conformación de sus “zonas centrales”, al impulsar la aproximación a dichos lugares, condicionando, de manera sobresaliente, su desarrollo urbano, el cual se ha materializado y expandido a sus territorios adyacentes, lo que proporcionó, en su día, toda su lógica al fenómeno de crecimiento y extensión de la ciudad. Desde un punto de vista urbanístico es trascendental la posición de las Estaciones Ferroviarias, convertidas, por entonces, en las grandes puertas de la ciudad. Como “gran propiedad”, el espacio ferroviario ha tenido un peso decisivo en la conformación de la estructura

urbana de las ciudades, interviniendo en cuestiones de vialidad, al condicionar las nuevas formas, funciones y contenidos, de las calles, avenidas, bulevares...etc., que se incorporaban a la ciudad. Las Estaciones Ferroviarias, en origen, se localizaban en lugares si no muy céntricos, al menos, muy accesibles al centro de la ciudad, contribuyendo a su desarrollo espacial, a su crecimiento material, en la medida en que “atraían” dicho crecimiento hacia sus posiciones. Con el paso del tiempo, este protagonismo del Ferrocarril fue adquiriendo otro tipo de connotaciones. Su función, como puntos neurálgicos de la ciudad, comenzó a ponerse en duda, al menos, el significado de dicha categoría. De dichas Estaciones, en efecto, y una vez que entran en crisis las funciones para las que fueron requeridas, comenzó a no valorarse tanto su posición estratégica como “servicio público” (lo que había sido, desde sus orígenes, su función más destacada), en favor de su disponibilidad, es decir, la del “suelo” que constituía su soporte material. Todo eso para reconvertir “estación-infraestructuras-lugar” en los referentes de las “nuevas centralidades” que exigía el “modelo de ciudad” que estaba apostando por convertir la “ciudad existente” en el “centro” de un amplio territorio. Es el momento de apostar, o provocar interesadamente, un proceso de obsolescencia que desembocase en su desmantelamiento, impulsando su reconversión siguiendo “técnicas regeneradoras” precisas y contundentes. Con las Estaciones y demás instalaciones Ferroviarias, en efecto, una vez desposeídas de sus funciones originarias, proporcionan una disponibilidad de “suelo” que permite subvertir el orden urbano que condicionaban desde su incorporación originaria a la ciudad. De ser lugares cuya influencia en el desarrollo de la ciudad, a la que se incorporaron, fue determinante, hasta el punto de identificar el Ferrocarril con un “modelo de ciudad” preciso, hemos pasado a otra manera de entender esa relación. Ahora, no es el Ferrocarril el que condiciona, sino la ciudad la que lo requiere, sobre todo, los despojos de su desmantelamiento, como “lugares” que, al disponer de grandes cantidades de suelo, de “grandes propiedades”, están en disposición de ser reconvertidos para atender exigencias de “centralidad” que permitan materializar “espacios de renta”. Lo que ha actuado, por tanto, como acicate del cambio no es lo que ha representado, cultural e históricamente hablando, el Ferrocarril, sino su condición de propiedad, de “capital en suelo”. Las Estaciones Ferroviarias, hoy día, son espacios para desmantelar y vaciar,

es decir, lugares a clausurar y reconvertir. Su titularidad suele recaer en grandes compañías estatales con una relevante capacidad de influencia y de negociación con las administraciones públicas, de modo que, en alianza con éstas, nada impide alterar el planeamiento urbano para poder proceder a la gran reconversión.

- Las Propiedades Militares.

Las grandes propiedades militares se manifiestan mediante “edificios gubernamentales”, como es el caso de las sedes de los ministerios de defensa; “cuarteles”, procedentes, en algunos casos, de antiguos hospitales y edificios religiosos entregados al Ejército, localizados, generalmente, en los centros de las ciudades; edificios de nueva construcción, utilizando solares vacíos ubicados a lo largo de la línea perimetral que rodea la ciudad; “almacenes y espacios para la producción de armas” que, a menudo, integran áreas para el entrenamiento y para la logística. La ubicación de todo este tipo de instalaciones se lleva a cabo, en la mayoría de los casos, en la periferia más inmediata a la ciudad, donde son habituales la presencia de grandes propiedades, lo que permite su aprovechamiento, a bajo precio, para edificios con destino militar. Su presencia, en dichos lugares, impulsa determinadas transformaciones urbanísticas, específicos procesos de urbanización, apoyándose en infraestructuras existentes de acceso a la ciudad, también, en las que se identifican con el ferrocarril. A finales del siglo XIX, y durante gran parte del siglo XX, la presencia de las instalaciones militares en suelo urbano provocó debates entre las autoridades estatales y locales, en un momento histórico en que las administraciones locales estaban intentando intervenir más activamente en cuestiones urbanísticas. En unos casos, la realización de las instalaciones militares se adaptó a la trama urbana existente, por indicación de los municipios, mientras en otros se produjeron intensas negociaciones. Sirva de ejemplo, el caso de los cuarteles de Milán durante el Fascismo (Poli, 2016).

Todo el proceso de construcción de las instalaciones militares, recorre un largo periodo histórico que comienza a dar síntomas de decadencia durante las dos últimas décadas del siglo XX. La merma en el uso de las instalaciones militares suele estar relacionada, en general, con la diversidad de reformas e intereses que afectan al uso del territorio. Entre ellas, las reformas

administrativas que protagoniza el sector público, incluyendo la militar, por razones derivadas del déficit presupuestario del Estado, de todas sus administraciones territoriales. También, las consecuencias geopolíticas derivadas de la caída del Muro de Berlín, sin olvidar las reformas implicadas en la racionalización de las Fuerzas Armadas. No menos importante son las expectativas especulativas que se derivan de la posición estratégica que detentan las grandes propiedades militares, entendidas como posibles “capitales en suelo” con capacidad para rentabilizarlas instrumentando “grandes proyectos urbanos”.

Es a partir de todo esto cómo se inician los procesos de “desmantelamiento” de dichas instalaciones como primer paso para impulsar mecanismos “regeneración urbana”, aprovechando su obsolescencia funcional y el hecho de haberse procedido a su vaciamiento. Su posición, en una primera “periferia histórica”, facilita la “regeneración” que se programa sobre dichas instalaciones, dada la “centralidad” relativa de la que gozan. Un ejemplo de esta dinámica se puede observar con los cuarteles de vía Guido Reni en Roma que, tras su construcción, a principios del siglo XX, para finalidades militares, han condicionado el desarrollo del Barrio de Flaminio. Una vez iniciado el proceso de infrautilización y abandono de las instalaciones militares allí presentes, el Barrio de Flaminio ha asumido su condición de ámbito urbano capaz de “capitalizar” la gran cantidad de “suelo liberado” del que dispone. De esta situación se ha pasado a aquella otra en la que se contempla la puesta en marcha de un “gran proyecto urbano” enmarcado en el desarrollo del capital que demanda una ciudad como Roma.

A partir de una “gran propiedad”, la cual ha sido excluida de cualquiera tipo de relación con la sociedad civil, por lo que se refiere a sus demandas concretas como colectivo, se ponen en marcha operaciones inmobiliarias que no hacen más que recrear procesos de “segregación urbana”, al aumentar el valor de unas zonas sobre otras, impulsando, para ello, la privatización de bienes públicos sirviéndose de su posición favorable en el conjunto de la ciudad.

El Capital Comercial como generador de la Gran Propiedad.

Si el capital industrial impulsa específicos procesos de “regeneración urbana”, por su condición de “propietario”, otro agente importante, como es el

Capital Comercial, se comporta procediendo a la adquisición de las propiedades urbanas que necesita para localizarse en una posición central. Tiende, por tanto, a ocupar “zonas centrales” para desarrollar su actividad. Al contrario de lo que sucede con el Capital Industrial, este otro no basa su estrategia frente a la “regeneración urbana”, en el hipotético apoyo que le proporciona un capital en suelo que no posee, sino en la acción que implica apropiarse de pequeñas propiedades contiguas que va acumulando hasta conformar una Gran Propiedad sobre la que levanta un Gran Almacén. El Capital Comercial, en este sentido, alcanza dos objetivos: localizarse en “zonas centrales”, por acumulación-apropiación de pequeñas propiedades, así como convertirse, a medio-largo plazo, en un gran propietario. Los procesos de “regeneración urbana”, en este sentido, no sólo se basan en el apoyo que les proporciona la “gran propiedad”, sino que, ellos mismos, por sus propias dinámicas, generan la “gran propiedad”, concentrando su dispersión, haciendo de la ciudad central un lugar dominado por unos pocos.

Sirva de ejemplo, el proceso de construcción de “El Corte Inglés” de Madrid, el que está situado en los alrededores de la Puerta del Sol⁹⁷. Este “capital comercial”, al contrario de lo que sucede con el “capital industrial”, se convierte en un gran propietario de suelo al final del proceso. El Corte Inglés, en efecto, fue adquiriendo pequeñas propiedades contiguas para agruparlas y construir un Gran Almacén⁹⁸. Primero, adquirió dos propiedades, cercanas a la Puerta del Sol, en pleno centro de la ciudad de Madrid, sobre las que levantó su primer Gran Almacén, ampliándolo, sucesivamente, a medida que iba adquiriendo nuevas propiedades adyacentes. Se trata de un tipo de comportamientos que tiene que ver con los primeros procesos de transformación urbana que, de la mano del Capital Comercial, tuvieron lugar en la ciudad de Madrid. Estamos hablando de un fenómeno que ha tenido su culmine durante las década de 1960 y 1980. Hoy día, cuando el Capital Comercial se ha convertido en un Gran Propietario, su

⁹⁷ En Italia un fenómeno similar tiene lugar con la creación de los “*Unico Prezzo Italiano Milano Grandi Magazzini*” (U.P.I.M.), convertido después de la segunda guerra mundial en el Grupo “La Rinascente-U.P.I.M.”. A partir de la primera adquisición en Milán en 1917 (se trata de la compra de todo un antiguo edificio del estilo art-deco cerca de Piazza del Duomo), U.P.I.M. se expande en todos los grandes centros urbanos del territorio nacional, contando con 55 grandes comercios en 1943 (Vadalà, 2017).

⁹⁸ En seguida, a partir de la década de los sesenta, “El Corte Inglés” comienza su expansión por el territorio nacional con la inauguración de centros en Barcelona, Sevilla, Bilbao, etc. Hasta mediados de 1990, tiene lugar una fase de crecimiento del Grupo, marcada por la diversificación de su actividad comercial, que pasa a tomar posiciones en otros ámbitos de negocio.

incidencia en el proceso de construcción de la ciudad es muy diferente. Ahora puede adquirir otras propiedades donde lo estime oportuno, actuando como si se tratase de un Gran Promotor Inmobiliario.

El “capital comercial”, por tanto, parte de su condición de “no propietario”, aunque llega a convertirse en uno de ellos, habiendo llevado a cabo la conformación de grandes propiedades en los espacios centrales la ciudad. Probablemente, hoy día, el Corte Inglés es la primera empresa que más capital en suelo tiene en España. Y eso no porque tenga más superficies acumuladas, sino porque dicho suelo goza de una localización privilegiada, lo que quiere decir que está en posesión de una alta “renta diferencial”. El “capital comercial”, por tanto, se convierte en creador de “grandes propiedades” por exigencias de la propia “renovación urbana” que ha emprendido. Al contrario, decimos, del comportamiento del capital industrial, ferroviario y militar, ya que, en estos casos, se parte de una gran propiedad vinculada a una actividad concreta, ya sea productiva, de servicios, de defensa nacional, una actividad que, al entrar en obsolescencia, se convierte en un “capital en suelo” con el que emprender procesos concretos de “renovación urbana”.

El Capital Inmobiliario-Financiero y su capacidad para adquirir suelo “operación a operación”.

El Capital Inmobiliario-Financiero, constituido en torno al poder que sustentan, en origen, determinadas industrias vinculadas con entidades bancarias, como fue el caso, en España, de la Empresa Unión de Explosivos Riotinto⁹⁹, se alza, también, como agente interesado en “reconstruir” determinadas “zonas centrales”, con el objetivo de ampliar el campo de sus intereses económicos más allá de los propiamente industriales a los que se dedicaba prioritariamente. Del mismo modo que algunas asociaciones de pequeños propietarios, como fue el caso de la “remodelación” de la Plaza de

⁹⁹ En 1972 se aprueba el Plan de Reforma Interior del Antiguo Ensanche de Madrid, donde se ubica la llamada Colonia Maudes, en la calle Raimundo Fernández Villaverde, un conjunto de viviendas unifamiliares obreras construidas en 1931, determinándose, por exigencias del citado Plan, su sustitución por viviendas colectivas de lujo. A partir de este hecho, la Unión Explosivos Riotinto fue adquiriendo, una a una, dichas viviendas, hasta hacerse con más del 60% de la propiedad total de la Colonia, lo que necesitaba para liderar un proceso que desembocaría en la demolición de las mismas, abriendo paso a otro tipo de construcción más rentable. Sólo faltaba que el Ayuntamiento declarase dicha zona como “zona de reparcelación”, como así sucedió en 1975.

Santo Domingo de Madrid¹⁰⁰, quienes se pusieron de acuerdo en proceder a la “remodelación” de dicha Plaza, repartiendo sus beneficios en función de la cantidad de suelo aportado, proponiendo, para ello, un Plan Parcial que acabaría con los orígenes populares de aquel lugar madrileño.

Como variante de este “capital inmobiliario-financiero”, podemos considerar a la Gran Propiedad que no está vinculada con una actividad concreta, que no es sostén de específicos procesos productivos o comerciales. Simplemente, se manifiesta como Propiedad, atendiendo, por tanto, a su condición originaria como “posesión que produce una renta”, en cuanto está concebida como espacio inmobiliario convertido en realidad anticipada.

Ahora bien, para que se realicen los objetivos de este tipo propiedades se requiere la presencia de un emprendedor dispuesto a adquirirla para rentabilizarla. Se trata de una propiedad en estado puro. Estamos hablando de casuísticas que exigen inversiones financieras, con implicaciones inmobiliarias, ante las expectativas de poder ofertar grandes propiedades a futuros inversores. Se trata, en suma, de inversiones que se promueven porque se perfila una capacidad financiera para invertir, no tanto porque haya una demanda real. Se trata de un mercado específico que funciona con otra lógica, incluso, que la del propio mercado inmobiliario al uso.

En este caso, se producen bienes singulares de alto valor, aquellos que demanda, por su poder atractivo, el capital en su vertiente global¹⁰¹. Atractivos, en el sentido de que son seguros y “líquidos” ante el eventual interés por recuperar el capital invertido. De hecho, las transacciones que se producen aportan, en general, grandes beneficios, sobre todo, de índole especulativo, no productivos. Valga como ejemplo paradigmático la llamada *Operación Chamartín*, planteada, en origen, en 1993, sobre un área de 180 ha que se localiza en torno a la Estación de Chamartín, al norte de Madrid. Esta gran

¹⁰⁰ Fue en 1958 cuando se planteó un “Plan Parcial de Reforma Interior de la Plaza de Santo Domingo” de Madrid, aprobándose en 1967. Antiguos propietarios afectados, que se remontan a la apertura de una vía, hacia 1929, que pretendía unir la Plaza del Callao con la de Santo Domingo, ven una segunda oportunidad en la “remodelación” de este lugar, aportando sus propiedades en el marco de una Junta de Compensación que lideró el proyecto. Para ello, se elaboró el citado Plan de Reforma Interior, el cual fue aprobado en 1967.

¹⁰¹ Se trata del mecanismo llamado “*buy to leave*” (Fernandez, Annelore y Aalbers, 2016) porque el objetivo de estas acciones no es poner una función en estas propiedades, ni vivirlas ni alquilarlas, sino dejándolas “a la espera”. Específicamente su función es crear una reserva de riqueza que puede recircularse con facilidad gracias a su liquidez.

operación urbanística ha sido promovida por la entidad bancaria BBVA, para crear el “*Distrito Castellana Norte*” (Espelosín, 2013; Aa. Vv., 2018).

Esta manera de entender, tipológicamente, la Gran Propiedad, no sólo se recreó, en sus orígenes, tal y como lo estableció Marx (*El Capital. Crítica de la Economía Política*. Volumen III, Sección Sexta. Capítulo XXXVII, “Cómo se convierte la ganancia extraordinaria en renta del suelo”. Edición del Fondo de Cultura Económica, México, 1946), sino que está, en la actualidad, recuperando, de alguna manera, los comportamientos observados por entonces (Aalbers, 2016). Esta manera de comportarse la propiedad, en una palabra, es la que más se aproxima a su condición de “capital en suelo”, por cuanto es utilizada como “moneda de cambio”, y como “garantía”, para emprender acciones bursátiles y financieras de todo tipo, más allá de las puramente inmobiliarias.

El Capital en Suelo de la Pequeña Propiedad. Gran Propiedad-Pequeña Propiedad. Una relación de causa a efecto.

Y, en medio de todos, el pequeño propietario, aquel que sólo tiene un edificio, o más, de los que obtiene una renta por razones de alquiler. Si los tipos de propiedad hasta ahora reseñados se presentan como los más altos representantes del quehacer inmobiliario, comprometidos, a su vez, con los poderes del Estado, necesitados de su apoyo a cambio de su servilismo ideológico, el “pequeño propietario” se comporta como un verdadero depredador, gestionando el suelo que posee, ya que para ellos lo construido no existe, ni siquiera los que lo habitan. Su obsesión es desprenderse de los inquilinos para tener vía libre que conduzca a la demolición del edificio de su propiedad. Los obstáculos que puede encontrar son múltiples, desde la posible “catalogación” que pese sobre los edificios, hasta las determinaciones derivadas del Planeamiento que afectan a las zonas donde se localizan, pasando por las posibles resistencias sociales que manifiesten su posición negativa a abandonar el lugar donde viven...etc. Pero, el pequeño propietario está para esto, para soportar la “suciedad” de un proceso del que se encarga con el objetivo de ofrecer el “solar” resultante a aquellos que tienen capacidad para producir el nuevo artefacto inmobiliario. El pequeño propietario podría comparecer, al final, como un promotor, pero lo más habitual es que su actividad se reduzca a la

“limpieza” del lugar que está habitado por quienes no producen la “renta” deseada.

Lo más destacado de todo este proceso se reduce a dos cuestiones. La primera de ellas se refiere a la temporalidad con la que se producen los diversos procesos de “renovación urbana” que afectan a la Ciudad Tradicional, así como a su jerarquía. La pequeña propiedad, en este sentido, comienza a ser protagonista de estos procesos cuando ya se han materializado aquellos otros, de mayor alcance, en los que estaban implicadas fracciones del capital capaces de promover grandes operaciones. La pequeña propiedad se beneficia, en este sentido, de la “cultura urbana” creada a tal efecto, actuando sobre un espacio sobre el que pesa un “valor” como “espacio de renta” en construcción. La pequeña propiedad, se puede decir, no actúa tanto como creadora de “espacios de renta”, más bien como beneficiaria del mismo. La segunda cuestión tiene que ver con los hábitos que se consolidan, una vez que las citadas “grandes operaciones” encuentran demasiadas dificultades para implantarse en los Espacios Urbanos Históricos, llegándose a la conclusión del papel fundamental que puede tener la pequeña propiedad en el proceso de transformación de la Ciudad Histórica. En ella se confía y hacia ella se dirigen para que, “parcela a parcela”, socave los cimientos, sociológica y culturalmente hablando, del espacio identificado, hasta entonces, con el de la “reproducción social”.

Otra cuestión a considerar es la que hace referencia a las interferencias entre las actuaciones condicionadas por las grandes propiedades y aquellas otras que se producen partiendo de la “pequeñas propiedad”. Si, por un lado, las grandes propiedades, ubicadas en ciudades de gran tamaño, han abierto el camino para que actúe la pequeña propiedad, por otro lado, cuando se trata de ciudades medianas y pequeñas, las que más interactúan, en el proceso de transformación de la ciudad, son las “pequeñas propiedades”. De hecho, no es que la “gran propiedad” no sea determinante en estos últimos casos, sino que es mucho más activa la “pequeña propiedad” en la configuración final de la ciudad. Son las pequeñas propiedades, decimos, las que han tenido un protagonismo más riguroso, sobre todo, en la transformación de los Centros Históricos, donde los cambios espacio-funcionales se han producido “parcela a parcela”¹⁰².

¹⁰² Como demostrado en el caso de los Centros Históricos españoles (Álvarez Mora, 2013), este proceso contribuye a la realización del “modelo urbano” de la “renta del suelo”, en la medida en que se alimenta la

La actividad de un pequeño-mediano propietario se reduce, en suma, a beneficiarse de la “centralidad” de la que goza su pequeña finca, siguiendo las tendencias marcada por el propio desarrollo urbano, en función del cual se van generando “áreas centrales exclusivas” en la medida en que la ciudad, en general, se extiende. Pueden producirse, lo que suele ser bastante frecuente, agrupaciones de pequeñas propiedades para capacitar la construcción, por ejemplo, de un contenedor terciario, lo que impulsa la conformación de “grandes propiedades” como consecuencia de las exigencias que imponen los procesos de “renovación urbana” emprendidos. De hecho, las primeras operaciones de “renovación urbana” han pasado por la gestión de la gran propiedad, y después, cuando las acciones de esas grandes propiedades marcan tendencias de uso en la ciudad, generalmente, de signo “terciario”, se incorpora empezaba la acción de la pequeña propiedad.

Al final, son las grandes propiedades las que, en realidad, fomentan proyectos urbanos de gran alcance, sobre todo, en las grandes ciudades, al permitir decisiones que hacen viables las directrices de los proyectos emprendidos, aquellos que, generalmente, realizan los intereses del capital. Sirva de ejemplo el *Plan Programme de l'Est de Paris*¹⁰³. En este caso, son las grandes propiedades, vinculadas, sobre todo, a actividades ferroviarias, las que han marcado el contenido de las transformaciones urbanísticas que se están produciendo en el sector Este de París. Las actuaciones que pesan sobre grandes propiedades de suelo urbano, cómo es el caso de los terrenos de la antigua estación ferroviaria de mantenimiento Reuilly, así como aquellos otros de uso industrial, como en Tolbiac, son objeto de procesos de reutilización. El objetivo, se dice, es aproximar este ámbito parisino, calificado como “obsoleto” por sus manifestaciones socio-económicas vinculadas con intereses populares, aproximar este sector, decimos, con el exclusivo Oeste de los Campos Elíseos¹⁰⁴.

“exclusividad” del espacio urbano en el marco de una estrategia inmobiliaria que no renuncia a la extensión indiscriminada de la ciudad en su conjunto.

¹⁰³ Instrumento de planificación urbana sin carácter jurídico coercitivo, emprendido por la administración municipal en 1983. La finalidad del Plan ha sido la de valorizar las áreas definidas como *îlots sensibles* (manzanas caracterizadas por un hándicap social y económicamente hablando, con carencias de servicios y espacios públicos), del Este parisino, implicando la puesta en marcha de una estrategia de reequilibrio con el Oeste de la ciudad (véanse Apur, 1987).

¹⁰⁴ De las acciones planteadas por el *Plan Programme de l'Est de Paris* a principios de los ochenta, se derivaron grandes operaciones urbanísticas emprendidas sobre grandes propiedades industriales y ferroviarias. Son ejemplos la ZAC Reuilly, manzana triangular de 12,5 ha, en el terreno de la antigua

La Gestión de la Gran Propiedad. Propiedad y construcción de la ciudad europea en el siglo XX

Se trata de interpretar el papel de la “gran propiedad” en aquellos procesos que han sido determinantes para comprender la construcción de la ciudad en su totalidad. Ya que nuestro punto de mira es analizar, en base a un mismo proceso, aunque conformado en tres momentos que presentan cierta autonomía, el desarrollo constructivo con el que se identifican ciertos fragmentos de la ciudad, es decir, “construcción-desmantelamiento” y “vacío-regeneración”. Estamos apostando por el papel que en dicho proceso juega la “gran propiedad”. Estamos observando, por tanto, la construcción histórica de la ciudad desde el papel que ejercen aquellas intervenciones que se apoyan en el comportamiento de ciertos “artefactos” estratégicamente situados, aquellos en los que recalcan actividades y funciones para cuya realización se requiere consumir una gran cantidad de espacio.

Nos interesa, en este sentido, cómo se gestionan esas grandes propiedades que se identifican con los grandes artefactos que consideramos referentes para entender la lógica productiva del espacio urbano. Estamos abordando la comprensión de un fenómeno global, el que expresa el proceso de construcción de una entidad urbana en su totalidad, desde la particularidad relativa que se deduce del comportamiento de específicos fragmentos con capacidad para influenciar en el desarrollo de dicha totalidad. Entender la ciudad, por tanto, desde el comportamiento que expresan sus partes, determinados fragmentos de la misma, no tanto desde su globalidad. Eso sí, sin renunciar a la necesaria relación que se produce entre el “conjunto” y sus “partes”, aunque privilegiando la dialéctica interna que desarrollan fenómenos parciales entre sí, aquellos que escapan a hipotéticas determinaciones emanadas de una pretendida generalidad que marca directrices a seguir.

Es así como entendemos la gestión de la gran propiedad en el más amplio proceso de construcción de la ciudad del siglo XX, ya que, en última instancia, pretendemos explicar el fenómeno que acompaña a los procesos de “regeneración urbana”, como una de las fases finales del proceso de

estación ferroviaria de mantenimiento Reuilly, y la ZAC Tolbiac proyecto de gran magnitud emprendido al inicio de los años noventa en terrenos de antiguo uso industrial de 130 ha y que ha llevado a cabo la realización de la *Bibliothèque Nationale* de Francia en 1992 (Arteaga Arredondo, 2008).

construcción de la ciudad, desde el comportamiento que desarrollan específicos fragmentos de la misma, aquellos en los que se concentra la “gran propiedad”.

Los capitales inmobiliarios, derivados de la propiedad del suelo, y financieros han ejercido un papel muy importante en dichos procesos de “regeneración urbana”. Una primera casuística hace referencia a la capacidad que muestran ciertos agentes inmobiliarios para adquirir “grandes propiedades”, o para gestionar las suyas propias. Una segunda está protagonizada por aquellos otros que están capacitados para adquirir pequeñas propiedades contiguas hasta conformar una “gran propiedad” con la que proceder a la reconversión de las zonas afectadas. Adquirir estas propiedades es una forma de inversión, ya que pueden mantenerlas sin uso mientras se dirime su futuro urbanístico, esperando perspectivas futuras de negocio. Es por eso que la gran propiedad se configura, históricamente, como una pieza clave del desarrollo urbano. Durante el siglo XX, estos procesos se llevaron a cabo con una magnitud y una escala incomparables con respecto a lo que sucedía hasta entonces, sobre todo, a partir de la década de 1970, en paralelo a la evolución del capitalismo y la difusión de las doctrinas neoliberales.

Un caso ejemplar de la primera casuística puede ser reconocido en Barcelona, cuando, hacia 1971, se aprobó el *Proyecto de modificación del Plan Comarcal de Barcelona*, el cual afectaba al sector marítimo oriental, más conocido como *Plan de La Ribera*, cuyo slogan era “Abrir Barcelona al mar” (Duran i Farrell, 1965). Este Plan afectaba a la línea de costa que sigue desde la Barceloneta hasta el río Besós. Mediante este Plan, se proponía la reconversión de los terrenos que eran propiedad de Ribera S. A.¹⁰⁵ (60 Ha.) y de Renfe (40 Ha.), en el barrio del Poblenou, procediendo a su recalificación urbanística, de “zona industrial y ferroviaria” a “residencial urbana intensiva” de alta calidad (Clavera, 1973; Tatjer, 1973; Alibes et al., 1975). Todo este proceso de recalificación urbanística implicaba, para las Compañías Ribera S. A. y Renfe, apropiarse de los beneficios derivados de las plusvalías generadas por la citada recalificación, ya que, antes de la misma, carecían de “valor”, aunque la

¹⁰⁵ Estaba compuesta por las siguientes entidades: Catalana de Gas y Electricidad, S.A., Motor Ibérica, S.A., Maquinista Terrestre y Marítima, S.A., Foret, S.A., Crédito y Docks de Barcelona, S.A., Unión Industrial Bancaria, S.A., Banco Urquijo, S.A., Caja de Ahorros Provincial de la Diputación de Barcelona, Red Nacional de Ferrocarriles Españoles, Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, Martini&Rossi, S.A. y Jorge Whan Hirschman (Solà-Morales, 1974: 3).

verdadera riqueza generada en torno a dichos artefactos ya estaba presente en los mismos sin recurrir a su recalificación urbanística. Un proceso específico de “construcción social” se había encargado de ello. Sin embargo, este proyecto no llegó a ponerse en marcha, dada la oposición de los pequeños propietarios, instituciones ciudadanas (Colegio de Arquitectos y Sindicatos) y de vecinos de la zona afectada, además de una presión general de la prensa de la ciudad¹⁰⁶.

Una referencia para la segunda casuística comentada, aquella que está implicada en la agrupación de pequeñas propiedades de suelo con el objetivo de conformar una “gran propiedad”, podemos ejemplificarla con lo acaecido en Madrid, en la década de los años 60/70, con el llamado Barrio de Pozas. Dicho barrio, de carácter popular, aunque localizado en pleno centro de la ciudad de Madrid, se componía de unas 20 pequeñas propiedades independientes, aunque conformando un conjunto, las cuales fueron adquiridas, no de forma muy legal, por una inmobiliaria, con el objetivo de, una vez conformada un “gran propiedad” producto de la agregación de las 20 originarias, levantar un “complejo terciario”. El llamado “triángulo Princesa”, así se denominaba a dicha “gran propiedad”, protagonizó un proceso de transformación urbana que se ha desarrollado dentro de la más amplia “operación Princesa” (Álvarez Mora, 1978), nombre de calle donde se encuentra dicho barrio, situada en el noroeste del Centro Histórico de Madrid. Este barrio, desde su construcción en 1863, se ha caracterizado como un ámbito predominantemente residencial, y cuya vida urbana ha estado acompañada por la presencia de comercios vecinales en planta baja de los edificios, así como una serie de equipamientos que le procuraban una fuerte identidad. Sin embargo, con la entrada en juego del capital inmobiliario-financiero, para poner en marcha un proyecto de “renovación urbana”, aquellas bases populares sucumbieron ante los intereses inmobiliarios que proclamaban otra forma de utilizar los centros urbanos. De hecho, a partir de la mitad de los años sesenta del siglo pasado, la llamada “Inmobiliaria Pozas S. A.” adquirió, paulatinamente, todas y cada una de las propiedades del barrio, proponiendo, a posteriori, un “Proyecto de Urbanización de la manzana comprendida entre las

¹⁰⁶ Después de haber logrado reunir 9.000 impugnaciones contra el plan, en 1974 se presentó una propuesta alternativa, elaborada por los arquitectos Busquets, de Solà-Morales, Doming, Font i Gomez, ganadores del “Concurso de Ideas de Recalificación del sector del Poble Nuevo Lindante con el Mar” (de Solà-Morales, 1974). Para otras informaciones sobre la cuestión de la apertura de Barcelona al mar en la época de redacción del Plan de La Ribera se remite a Bonet Castellana (1965) y Martí y Moreno (1974).

calles de Princesa, Alberto Aguilera y Serrano Jover”, delimitación del barrio de Pozas. Dicha inmobiliaria procedió al derribo de la edificación existente, a la expulsión de los inquilinos y a la posterior gestión del proyecto emprendido.

En un ejercicio comparativo, a propósito de la gestión de la “gran propiedad”, inicial o conformada por agregación de pequeñas parcelas, y tomando como referencia los casos reseñados, se pueden deducir consecuencias precisas que nos hagan comprender cómo se gestiona la “gran propiedad” en el proceso de construcción de la ciudad, en nuestro caso, durante el siglo XX. Consecuencias que hacen referencia, entre otros aspectos, a las condiciones de partida, aquellas que tienen que ver con la expresión final y resultados, formales y de contenido, derivados del proceso de construcción histórico del “artefacto” en cuestión; cómo se procede, y qué mecanismos se utilizan, para proceder a la eliminación, desmantelamiento y vacío, de los mismos. Es el caso de los grandes “contenedores urbanos” que asumen su condición de “servicios públicos”, como el ferrocarril, o determinados “equipamientos”, “mercados”, “instituciones de enseñanza”...etc. El ejemplo del Pueblo Nuevo de Barcelona, nos ofrece el caso de “propiedades” que ya estaban unificadas, distinto de aquel otro, el del Barrio de Pozas de Madrid, donde fue necesario poner en marcha procedimientos específicos para unificar propiedades individualizadas. En este caso, se plantean otras cuestiones, no menos importantes, como son aquellas relativas al desplazamiento y relocalización de los residentes que, habitualmente, se resisten a abandonar su lugar de residencia.

Otro aspecto a subrayar es que, en ambos casos, no obstante una cierta resistencia por parte de la población residente, en Madrid, así como desde la oposición de la opinión pública contra del Plan de la Ribera, en Barcelona, las estrategias originalmente impulsadas por los agentes inmobiliarios-financieros interesados en su ejecución, se han, definitivamente, realizado. En Madrid, se produjo en un periodo de tiempo más limitado, mientras en Barcelona los principios que habían inspirado la posible apertura de la ciudad al mar, por parte del Plan de La Ribera S.A., han tenido lugar a partir de los grandes proyectos urbanos para las Olimpiadas de 1992 y, posteriormente, con el Plan 22@ de 2000. Las ciudades, por tanto, están estrechamente vinculadas con los intereses que exige el capital, ya que uno de sus propósitos es hacer del suelo, de todo

tipo de categorías inmobiliarias, un producto intercambiable. Esto es lo que constituye la razón de ser que hace posible la materialización real de todo tipo “entidades urbanísticas”, la ciudad entre otras, lo que traducido en otros términos significa moverse en terrenos económicos donde priman altas rentabilidades.

La gestión de la “gran propiedad” se decanta, atendiendo al caso que nos ocupa, desmantelando, para proceder a su reconversión, los “artefactos” que soportan, los cuales ejercen como contenedores de específicos procesos productivos, también, como “servicios urbanos”, equipamientos diversos. La estrategia del desmantelamiento-abandono, y la consiguiente revalorización inmobiliaria de las grandes propiedades, por parte de los actores implicados, incluyendo los que ejercen funciones públicas, tiene diferentes objetivos, según se trate del tipo de propiedad intervenido.

Dicha estrategia suele adoptar prácticas ya consolidadas en otros contextos, como es el caso del “*urban renewal*”, experimentado en USA, a partir de la década de los años 50 del siglo pasado, antecedente, pensamos, de las actuales operaciones de “regeneración urbana” (Álvarez Mora y Camerin, 2019). Ahora bien, estos mecanismos, actualmente, se inscriben en una lógica neoliberal, por tanto, en el ámbito de una competencia internacional que es cada vez más intensa. Para ello, y según deducimos de los casos estudiados para esta tesis, el “sector público” suele intervenir procediendo al encargo de “estudios previos de viabilidad”, a propósito de los proyectos de reconversión que se emprenden, a arquitectos, o “estudios” especializados, de fama internacional, siguiendo la fórmula del concurso internacional. De esta manera, se llevan a cabo “grandes proyectos urbanos”, dejando amplia libertad de acción al arquitecto, en una óptica de reproducción del capital que tiene como objetivo apropiarse de la “plusvalía” generada. En cualquier caso, el objetivo de los propietarios de los “artefactos” intervenidos, ya sean industriales, ferroviarios o militares, es obtener recursos para proceder a las reconversiones programadas. Por lo que respecta a las Estaciones Ferroviarias, por ejemplo, la “plusvalía” que genera sus propiedades no sirve tanto para financiar los programas de construcción de nuevas infraestructuras, cuyos altísimos costes implican la intervención estatal, sino para mejorar los servicios, el funcionamiento y el confort de las estaciones, así como dotarlas de aparcamientos o de otros equipamientos, o servicios, útiles a los usuarios, los cuales se ponen al día en la

medida en que la operación emprendida implica su privatización final. Bien entendido que esto se produce cuando dichas reconversiones tienen por objetivo recrear, con otras características, el mismo servicio que se ha desmantelado aunque modernizándolo para que siga ejerciendo como tal. Lo más habitual, sin embargo, es que la reconversión emprendida elimine el uso originario, justificando tal decisión por razones, se dice, de “obsolescencia funcional”. Pero, como ya lo hemos comentado, estas operaciones se expresan desde la condición del espacio que ofrecen como “ámbito mixto”, donde se acumulan, por yuxtaposición, una diversidad de funciones, siempre, de signo “central”. Esta es la razón por la cual las operaciones de reconversión no suelen eliminar, del todo, las funciones originarias que proporcionaban vida al artefacto desaparecido. Especial atención, en este sentido, a las Estaciones Ferroviarias. El caso de la reconversión sufrida por la Estación del Norte de Madrid, es un ejemplo de ello. La mayor parte de la superficie original que ocupaban sus antiguas instalaciones ha sido dedicada para construir una gran superficie comercial, “delegando” su función ferroviaria, que no ha desaparecido del todo, en el Metropolitano y en los trenes de cercanías. En cualquier caso, ya que estábamos hablando de la gestión de las “plusvalías” que generan estas operaciones, en el caso de la Estación del Norte no cabe ninguna duda que han sido recolectados por los beneficios que proporciona la intensa actividad comercial que allí se desarrolla. Todo lo que tiene ver con la modernización de los servicios públicos que se localizan en los restos de la antigua Estación del Norte, sobre todo, los de carácter ferroviario, como es el caso del Metropolitano y de los Trenes de Cercanías, han sido gestionados y financiados por el Estado en todas sus vertientes administrativas.

Más complicada es la situación de las propiedades militares. Desde el advenimiento del Liberalismo, a mitad del siglo XIX, comenzó a ser habitual la preocupación por hacer rentables, vendiéndolos o alquilándolos, los inmuebles vinculados con los Ministerios de la Guerra. La finalidad de tales acciones era obtener recursos financieros para la construcción de nuevos cuarteles, así como para la reparación de los existentes, dado el mal estado en el que se encontraban (Muro Morales, 1990: 270). Más de cien años después, a finales del siglo XX, varios autores, entre los cuales está Muro Morales (1990) y Mas Hernández (2003), coinciden en demostrar que el proceso de desmantelamiento-abandono-

enajenación emprendido en los años ochenta no es propiamente una novedad en el mundo occidental, sino que se remonta a la segunda mitad del siglo XIX, aunque se haya materializado en la ciudad, con formas, protagonistas y resultados, diferentes. En referencia al Estado italiano, la venta de los activos militares, apoyándose en una diversidad de normativas, elaboradas a partir de los años noventa, han obedecido a diferentes razones económicas. Los beneficios derivados de la cesión-venta de los activos militares deberían haberse utilizado para reducir la Deuda Pública del Estado, para fomentar las operaciones de reestructuración del aparato militar y, también, para destinarlos a las administraciones locales públicas involucradas en los procesos de reconversión (véanse Gastaldi y Camerin: 2012: 446 y Gastaldi y Camerin: 2017a: 110).

Las estrategias de los Estados, para dismantelar-abandonar las grandes propiedades industriales, ferroviarias y militares, han estado acompañadas por actitudes similares a las adoptadas por parte de las Administraciones locales. Estas últimas han encabezado, también, posturas que han incidido en la puesta en marcha de operaciones tendentes a provocar la desaparición y dismantelamiento del patrimonio heredado, posiciones compartidas, a su vez, por los sectores socio-profesionales. Lo “inevitable”, es decir la acción de dismantelar y abandonar bienes patrimoniales heredados, en el marco, decimos, de políticas urbanas neoliberales, se convierte en el punto de partida tendente a impulsar una nueva destinación de uso de los espacios industriales, estaciones ferroviarias e instalaciones militares. Todo esto se materializaba, ya sea manteniendo sus estructuras físicas, aunque negando su contenido funcional originario, o promoviendo su derribo para, en un segundo momento, impulsar la puesta en marcha de edificaciones que respondan a criterios arquitectónicos de carácter exclusivo para albergar, prioritariamente, actividades terciarias o viviendas de lujo. Las estrategias de reconversión de las grandes propiedades públicas, cuyos objetivos ocultan intereses, predominantemente, financieros, han acabado expresándose, entre otras cosas, mediante la construcción de lo que podríamos denominar como “catedrales en el desierto”, vacíos urbanos que apenas dejan resquicios para un uso colectivo y popular de los mismos. Son las nuevas “áreas de centralidad” que, paradójicamente, reniegan del “centro” como categoría socio-espacial que recrea el contenido más

riguroso que identifica a lo “urbano”. En lugar de “ciudad” nos encontramos con “actividades terciarias” y su acompañante inseparable, la “vivienda-apartamento” de lujo, provocando impactos ambientales donde domina la “gentrificación”, deambulando, todo ello, por “flujos económico” que supeditan lo público a lo privado, con las pérdidas que, en tal sentido, se producen por parte del sector público. La planificación urbana, generalmente hablando, ha estado al servicio, activa o pasivamente, de los intereses privados, impulsando un “modelo especulativo”, con escasos resultados medidos en términos de beneficios para la colectividad.

En el proceso de conformación de los “tejidos urbanos”, por último, se suelen excluir a las áreas militares. Éstas se conforman, por su condición estratégica, como “áreas cerradas”, incluso, desde un punto de vista físico, lo que quiere decir que obedecen a otra lógica que, en cierto modo, es ajena a la dinámica urbana propiamente dicha. Suelen ser “puntos firmes e inmutables” en el marco de un tejido urbano en continua transformación. En cualquier caso, esa condición no es una prerrogativa exclusiva de las grandes propiedades militares, aunque, en dichos ámbitos, se manifiesta de una manera más rigurosa. Este fenómeno suele ser, también, prerrogativa, aunque no de manera tan rigurosa, de algunos conjuntos industriales, ferroviarios, a los que se les exige algún tipo de delimitación cerrada. Es el caso, por ejemplo, de los llamados “parques industriales”. De todas formas, las instalaciones militares están excluidas, o casi, de la dialéctica que anima las transformaciones urbanas, estando, por el contrario, más relacionadas con otro tipo de transformaciones, por ejemplo, con la mejora de la tecnología militar. Por esta razón, suelen condicionar las áreas que las rodean, constituyendo elementos de gran importancia para la lectura histórica de la ciudad. La lógica interna de estas propiedades no sólo es exclusiva y extraña a la lógica urbana, sino que, incluso, puede prevalecer sobre ella, por la “fortaleza” que presenta como “asentamiento urbano” singular. Eso se materializa al detentar singularidad como “comando” -es apropiado decirlo- y, sobre todo, por la disponibilidad de la propiedad de los suelos que están bajo su dominio, lo que constituye, casi siempre, el determinante, por excelencia, en el proceso de construcción de las ciudades.

Debido, precisamente, a su función, que es propiamente pública, es decir, al servicio de los intereses colectivos, las actividades que acogen estas

propiedades se incorporan, con todo rigor, a la lógica de la producción capitalista. En otras palabras, no son propiedades llamadas a ejercer, en principio, una dinámica especulativa. A partir de la “desregulación urbanística”, que comenzó a producirse durante el último tercio del siglo XX, lo que no se pudo hacer, en el marco del “modelo urbano” identificado con la “expansión cuantitativa”, se pretendió, desde entonces, poner en marcha un “nuevo modelo”. Esta nueva dinámica interpretó interesadamente la “contención cualitativa” como alternativa a aquella aunque desvirtuando su sentido original, ya que en lugar de apostar una “ciudad igualitaria”, impulsó, aún más, la “segregación urbana” desde la exclusividad de las zonas centrales. Y, todo ello, aprovechando la debilidad financiera y decisional del Estado, con el objetivo de obtener altas “rentas diferenciales”, dependientes de la nueva destinación de uso de las antiguas propiedades públicas.

A partir de las últimas dos décadas del siglo XX, la transformación de las grandes ciudades europeas ha estado marcada, de manera significativa, por una actitud general hacia la creación de las condiciones básicas para que el capital inmobiliario-financiero pudiese apropiarse del suelo urbano estratégico para implementar grandes proyectos urbanos. El aparato político, por su parte, ha acompañado, por no decir que se ha sometido, a la lógica especulativa. En lugar de fortalecer el esquema jurídico y legal que garantizase una toma de decisión conforme con las necesidades de las ciudades y de los ciudadanos, la política ha permitido que el desarrollo urbano fuese realizado al margen de la lógica de una Planificación Urbana comprometida con los intereses de la mayoría.

La materialización de la Gran Propiedad en el marco de los Procesos de Renovación Urbana

La gran propiedad no es, tan sólo, un hecho del que se parte, es decir, expresada desde el uso necesario que hacen de la misma aquellas actividades que exigen un gran consumo de suelo (como es el caso de las industrias, ferrocarriles, instalaciones militares...etc.), sino que, a su vez, puede generarse por efecto de los procesos de “renovación urbana”. Ya hemos insistido en este tema, pero es nuestra intención destacarlo como un fenómeno que tiene una

especial incidencia en el desarrollo de la ciudad. Se trata de constatar un hecho poco estudiado en nuestra disciplina. Que los procesos que animan la construcción histórica de la ciudad no sólo contribuyen a formalizar un nuevo “modelo” que permita comportamientos socio-espaciales alternativos, sean del signo que sean, sino que dichos procesos contribuyen a impulsar apropiaciones espaciales, en estrecha vinculación con las desposesiones correspondientes, y con el objetivo de hacer recaer el poder sobre la ciudad en manos de unos pocos. Tras la materialización de los procesos que nos ocupan, los que hacen referencia a la “construcción-desmantelamiento-regeneración” de ciertos “artefactos” urbanos, la ciudad se reparte entre menos, dispone de menos propiedades en la medida en que muchas de ellas se han concentrado, por exigencias del procedimiento seguido, por imperativos exigidos por la “renovación” emprendida, lo que da como resultado un poder sobre la ciudad restringido a unos pocos, aquellos que han gestionado los cambios emprendidos.

La “gran propiedad”, en efecto, es un producto que, en algunos casos, se ha ido generando por los propios procesos de “renovación urbana”. Es el caso, sobre todo, de los cambios urbanos que se producen motivados por la acción del “capital comercial”, es decir, por aquella fracción del capital interesado en la materialización de las “grandes superficies” de venta. Ya hemos comentado esta casuística, advirtiendo que este tipo de “capital en suelo” se gesta en la medida en que sus expresiones espaciales, las “grandes superficies comerciales”, necesitan ocupar una gran cantidad de suelo, así como localizarse en posiciones centrales. Todo ello, sobre todo, esa necesidad de posarse sobre grandes propiedades urbanas, requieren llevar a acabo agregaciones de pequeñas propiedades, mucho más cuando así lo exige una posición central, donde lo más habitual es la presencia de un sistema parcelario muy menudo, dividido en pequeñas parcelas.

Se nos puede argumentar que otros procesos de “renovación urbana”, que suelen ser, también, muy habituales, como es el caso de “grandes propiedades”, de partida, que se subdividen para formalizar, por ejemplo, complejos residenciales de lujo, contribuyen a todo lo contrario, a desagregar la “gran propiedad”. Esto es cierto, como, también, lo es el hecho que estas “desagregaciones” no pueden desvincularse del proceso, más general, que está impulsando la concentración de la propiedad en pocas manos. Queremos decir

que, por lo que se refiere, sobre todo, a las dinámicas que suceden en los “centros urbanos”, que es donde se acumulan los procesos de transformación objeto de esta tesis, las “renovaciones-regeneraciones” emprendidas suelen constituirse como “operaciones mixtas” en las que se compaginan diversos productos inmobiliarios, siendo su denominador común conformar un tipo de producto espacial comprometido con la conformación de la “centralidad”. En dicha “centralidad” caben toda una diversidad de productos a consumir, desde el que se ofrece para ser perecedero hasta la propia vivienda, estudio, oficina...etc., es decir, aquella que no es de consumo familiar, apostándose, en contrapartida, por el pequeño “apartamento”. Y todo ello, en la medida en que se ha partido de grandes propiedades cuya segregación ha podido ser necesaria, aunque sólo para conformar algunos de los componentes espaciales del producto inmobiliario generado. Lo que no evita, globalmente, que no se haya producido una concentración de poder sobre el espacio.

La Gran Propiedad como Propiedad Pública

Una otra cuestión vamos a referirla a la vinculación, o no, de la “gran propiedad” con su condición de “bien público”. El problema no es que la gran propiedad sea predominantemente pública, sino que las propiedades públicas, en general, son grandes propiedades urbanas, ya que los servicios que acogen, por dicha condición, consumen una gran cantidad de espacio. Como ha subrayado Italo Insolera (1989: 668-669), en el periodo posterior a la Unificación del Estado italiano, se comprueba que las grandes áreas urbanas destinadas a asentamientos militares, de propiedad del Estado, constituyen grandes extensiones, tanto en valores absolutos como en relación con las ciudades donde se integran¹⁰⁷.

¹⁰⁷ De hecho, según el historiador italiano, se debería investigar sobre una hipótesis, es decir que, en el período inmediatamente posterior a la Unificación, no hay actividad en las ciudades italianas de tamaño tan extenso como la actividad militar. Las hectáreas para la industria, las hectáreas para educación, las hectáreas de equipamiento deportivo, aunque de relevante dimensión, deberían ser inferiores a las hectáreas de los asentamientos militares. En particular, el Ministerio de Defensa es uno de los mayores grandes propietarios en Europa: en España al 2013 habían 1.046 instalaciones, que ocupan una superficie de 134.677 ha, el 0,266% de la península (S. F., 2013: 18); en Francia las propiedades militares cubren 329.431 ha, el 0,512% de la superficie territorial estatal (Trucy y Boulaud, 2010); en Italia 78.305 ha, correspondiente al 0,411% de la superficie nacional (Pinotti, 2006: 20); en Reino Unido 227.199 ha, el 0,937% de la superficie total (Ministry of Defence, 2011: 6).

Por lo que respecta a las instalaciones ferroviarias, podemos decir, en términos generales, que se asentaron, en sus inicios, sobre suelo público que el Estado puso a su disposición para emprender la actividad que se les había sido confiada en régimen de concesión. Al final del proceso, que coincide con su desmantelamiento y relocalización, dichas empresas retuvieron el suelo que poseían, iniciando, en base al mismo, procesos de transformación, de “regeneración urbana”, actuando como auténticos propietarios privados. No olvidemos que los ferrocarriles, en principio, fueron concesiones que el Estado, con condiciones muy ventajosas, otorgó a empresas concretas.

En cuanto a las industrias, si bien muchas se asentaban, en sus orígenes, en suelos privados, la crisis de 1973 desencadenó un proceso de reestructuración de los sectores manufactureros que supuso su gestión por parte del Estado, el cual financió su reforma, incluso, su reconversión, para otros usos. Esto es lo que ha sucedido a muchas de las industrias que se encontraban en el territorio de la Ría de Bilbao, por ejemplo, en el sector de Abandoibarra y en los terrenos que pertenecían a los Altos Hornos de Vizcaya (Camerin y Álvarez Mora, 2018: 133-136).

Podemos decir, en general, que las Estaciones Ferroviarias, Industrias e Instalaciones Militares, se caracterizan por desarrollarse en grandes artefactos urbanos, asentados en considerables extensiones de espacio abierto, gozando, hoy día, del privilegio de estar localizadas en “zonas centrales”, al menos, en lugares equipados y dotados de infraestructuras. Características éstas que, una vez puesto en marcha el proceso de desmantelamiento-abandono, cualifican a estas propiedades como “áreas de oportunidad” muy significativas de cara a la definición, e implementación, de estrategias urbanas de gran alcance.

En los procesos de “regeneración urbana”, las grandes propiedades públicas constituyen un recurso de alto potencial estratégico para hacer frente, entre otras, a cuestiones urbanas relativas a la reducción del consumo de suelo, al aumento de la dotación de espacios públicos abiertos, sin olvidar su disponibilidad para proponer áreas para la construcción de viviendas públicas y, en general, para dotaciones urbanas y servicios para la comunidad. Todo esto impone nuevas responsabilidades a los sujetos públicos implicados a propósito de una mejor (re)utilización de las propiedades que disponen, teniendo en cuenta, sobre todo, sus características intrínsecas y el contexto urbano, social y

económico, en el que se insertan. A pesar de este potencial, es preciso señalar que, con frecuencia, el Estado actúa, en estos casos, como si fuese un propietario privado, sobre la base de parámetros técnicos y financieros autónomos. Comportamiento con las propiedades públicas que posee y que transmite a aquellas otras Administraciones, Locales o Regionales, a las que insta para que actúen de la misma manera. Efectivamente, con la finalidad de disminuir, en parte, la enorme Deuda Pública que el Estado, u otras Administraciones, acumulan año tras año, la lógica que han desarrollado ante este hecho, ha sido vender sus propiedades, revalorizándolas desde el punto de vista inmobiliario a través de un procedimiento que no atiende a una forma de control democrático y que suele superponerse a la disciplina urbanística. Generalmente, potenciándolo mediante la promulgación de Leyes *ad hoc*, estableciendo que los usos de suelo previstos en el Plan General de Ordenación Urbana pueden ser modificados, derogando determinaciones aprobadas en sus inicios. Substancialmente, la reconversión de grandes propiedades públicas ha fomentado la apropiación privadas de bienes colectivos: el capital financiero-inmobiliario, de hecho, se ha apropiación del valor creado colectivamente, históricamente, en el “lugar” con el que se identificaba la “función pública” allí ejercitada. Queremos decir con esto que la “regeneración urbana”, que se impulsa a partir de “propiedades públicas”, se ha hecho realidad desde la apropiación privada de que ha sido el “patrimonio construido”¹⁰⁸. Así como las primitivas intervenciones de “renovación urbana”, que tomaron, y siguen tomando, como objeto de transformación el espacio de los Centros Históricos, se han presentado, históricamente, como intervenciones conflictivas, por los efectos sociales que impulsaban, aquellas otras, enmarcadas en procesos de “regeneración urbana” que afectan a grandes propiedades públicas, esconden (y se basan en) un discurso ideológico y consumista que se justifica apoyándose en el hipotético estado de ruina, degrado o infrautilización, en el que se encuentran los “bienes” intervenidos, conformando “paisajes” contradictorios con

¹⁰⁸ Por “patrimonio construido” se entiende, según el enfoque de Álvarez Mora, “una categoría socio-espacial en la que confluyen toda una serie de componentes que permiten naturalizarla como producto vinculado a un quehacer histórico, a un contexto social concreto... un producto social contextualizado históricamente. Los bienes patrimoniales son “productos históricos y como tales revelan, también, la sociedad a la que pertenecen, mostrándose, a través de su proceso específico de elaboración material, su naturaleza histórica más precisa (apuntes propios derivados de los colloquios directos con el prof. Álvarez Mora, febrero de 2018).

su razón de ser histórica, lo que, se dice, no contribuye a un “desarrollo sostenible”.

A modo de ejemplo, en Italia se remite a una gestión peculiar del patrimonio inmobiliario público perteneciente al Estado y, en general, a todas las Administraciones públicas, para ejercer su función administrativa en el territorio¹⁰⁹. Según Gaeta y Savoldi (2013, en la introducción del trabajo por ellos coordinado), en el contexto italiano, donde no faltan instrumentos jurídicos y de competencias técnicas, no se es consciente del gasto que genera la gestión del patrimonio público, en contra de su concepción como una posible fuente de riqueza económica, ambiental y cultural, con un potencial oculto si se administra correctamente. El proceso de abandono-enajenación-venta constituye una renuncia definitiva a una correcta gestión del territorio administrado, con respeto a la nueva destinación de uso de las grandes propiedades, incluso social y económicamente hablando.

En Italia, a partir de finales de la década de los ochenta del siglo XX, las estrategias de acción, para promover operaciones de reutilización de las grandes propiedades públicas, han estado marcadas por una producción normativa impulsiva, debido a la cual, instrumentos y procesos, han sido progresivamente cumplimentados o sustituidos por otros. Además, las operaciones emprendidas han abordado la cuestión desde un enfoque predominantemente financiero, sin una conexión con las políticas de gestión urbana, con las vinculadas a la producción del conocimiento, ni con las relacionadas con el territorio al que pertenecen los bienes intervenidos. En este contexto, cabe destacar que la gestión de las grandes propiedades públicas y, en general, de los bienes públicos, no puede obedecer, exclusivamente, a la lógica del beneficio más inmediato. Cualquier hipótesis de venta debe, primero, pasar por una cuidadosa ponderación de la existencia de un interés público, desde la preservación del bien que se trate, para asignarlo a la misma Administración Pública o, en general, a la comunidad. Esto requiere un alto nivel de conciencia acerca de las necesidades económicas y sociales que demanda un territorio, por lo que la cesión debe ser una especie de último recurso, la extrema ratio que queda después de considerar todas las otras alternativas. Sin embargo, los intereses

¹⁰⁹ Experiencia descrita y bien sintetizada en los trabajos realizados por Gastaldi y Camerin de 2012, 2015 y 2017b.

especulativos del capital se aprovechan de las debilidades de los actores públicos para realizar sus intereses.

Procesos que se suceden en el uso de los artefactos urbanos que contiene la Gran Propiedad: Construcción, Vaciamiento y Regeneración

«El régimen es un régimen democrático, pero esa aculturación, la homologación que el fascismo no acertó en absoluto a obtener; el poder de hoy, que es el poder de la sociedad de consumo de masas, en cambio, ha podido conseguir un éxito perfecto.

[. . .]

el verdadero fascismo es exactamente este poder de la civilización de consumo que está destruyendo Italia, y esto ha sucedido tan rápidamente que nosotros no nos damos cuenta, ha sucedido en estos cinco, seis, siete, diez años pasados... ha sido una especie de pesadilla en la cual hemos visto a Italia destruirse alrededor de nosotros, a desaparecer. Ahora, despertando, quizás, de esta pesadilla, y mirando a nosotros alrededor, notamos que no hay nada más que hacer»

Brunatto (1974). *Io e Pasolini - La forma della città*. "Io e..." series, RAI Italian Television.

Planteamiento de partida

Partimos de la hipótesis que contempla unos fundamentos metodológicos según los cuales el proceso de construcción de la ciudad se descompone en tres fases, estrechamente vinculadas entre sí: "Construcción-Desmantelamiento-Regeneración".

Con la finalidad de abordar el proceso de construcción de la ciudad europea, durante el último tercio del siglo XX y principios del siglo XXI, a partir del papel ejercido por la "gran propiedad", la que se refiere, en particular, al capital Industrial-propietario de suelo, ya sea de carácter específicamente industrial, ferroviario, incluso, militar, se han establecido tres momentos referidos a otros tantos procesos que han afectado al proceso de construcción de las ciudades.

a) Primer momento

Para entender la ciudad de hoy resulta imprescindible analizar la producción histórica de los grandes artefactos urbanos antes mencionados, es

decir, las grandes industrias, las estaciones ferroviarias y las instalaciones militares. Se trata de actividades que necesitan de la “gran propiedad” para materializarse como tales. Resulta necesario, en este sentido, explicar cómo se materializan estos grandes artefactos, cómo se producen, es decir, su construcción como objetos que demandan una gran propiedad para realizar su función específica.

b) Segundo momento

Su “desmantelamiento-vaciamiento” en el marco del proceso de desposesión-apropiación de la gran propiedad que representa. Se trata de analizar, críticamente, cómo se elabora una estrategia que va a procurar el vaciamiento, o la obsolescencia, de las instalaciones, hasta entonces, en uso, lo que se manifiesta mediante un proceso de desposesión-apropiación por parte de otros agentes inmobiliarios que no tienen nada que ver, salvo algunas excepciones, con los originarios.

c) Tercer momento

La “reconstrucción-regeneración”, de las grandes propiedades ya desmanteladas, para lo cual se formulan toda una serie de “proyectos urbanos”, en el marco de esos procesos concretos de “regeneración urbana”.

En suma, se trata de establecer lo que distingue a cada uno de estos procesos, concibiéndolos como fases distintivas de proceder inmobiliarios específicos. Cada uno puede obedecer a los diferentes rendimientos económicos que se derivan de la propiedad del suelo afectada, a las exigencias, en suma, del capital inmobiliario. Aunque son fases indistintas, conforman un proceso encadenado que define la “construcción-obsolescencia-regeneración” de unos bienes urbanos que constituyen herencias patrimoniales específicas. Al final, estos “bienes” son puestos en valor por operadores privados.

Es necesario insistir, sobre todo, en la fase intermedia, aquella que se concreta en el proceso de “desmantelamiento-vaciamiento” de estas grandes propiedades. Parafraseando a Pasolini, «*el verdadero fascismo es exactamente este poder de la civilización de consumo que está destruyendo Italia... una especie de pesadilla en la cual hemos visto a Italia destruirse alrededor de nosotros, a desaparecer*», interpretamos cómo quiere poner énfasis, por lo que se refiere a los tres momentos establecidos, en esa fase “destruktiva”, semejante

al “desmantelamiento” que reseñamos, como momento fundamental para entender el proceso de construcción de la ciudad, sobre todo, en los años finales del siglo XX.

De hecho, es a través del mecanismo de desposesión-apropiación cómo se han puesto las bases de los nuevos “proyectos urbanos” que han forjado un tipo de ciudad que es extensible al contexto europeo capitalista, ciudad que reniega de su pasado para supeditar su nueva forma a los artefactos físicos concebidos según los estándares de la sociedad de consumo de masa.

Los estudios llevados a cabo sobre las instalaciones industriales, ferroviarias y militares, ubicadas en grandes propiedades de suelo urbano, no han subrayado, sin embargo, esta importancia, centrándose prevalentemente en la primera y la tercera fase, es decir, tratando, únicamente, su construcción y “regeneración” final, sin entender que el proceso de “desmantelamiento” constituye un fenómeno inmobiliario más. Una de las aportaciones fundamentales de esta tesis, en este sentido, es enfatizar en el segundo de los procesos mencionados, aquel que se refiere al desarrollo de los mecanismos que hacen posible el “abandono” y “desmantelamiento” de la “gran propiedad”.

Lo importante, según nuestro punto de vista, es investigar en torno al proceso histórico de construcción de la ciudad europea teniendo en cuenta esos tres momentos por los que pasa la consolidación de la “gran propiedad”, entendida, decimos, como “capital en suelo”. Una vez establecidas las pautas y las implicaciones, de cada uno de dichos momentos, en el espacio urbano, hay que comprender la especificidad del desarrollo de la ciudad en su estrecha relación, en nuestro caso, con las grandes industrias y las estaciones ferroviarias, también, con las instalaciones militares.

Se analiza, en este sentido, y a manera de ejemplo, el barrio del Poblenou en Barcelona, así como las operaciones de regeneración a lo largo del recorrido de la Ría de Bilbao. Éste último caso representa uno de los ejemplos más emblemáticos en el que las instalaciones industriales han ido ocupando, históricamente, un suelo cuya desafectación como tal se ha presentado como un proceso inmobiliario específico. Estamos ante un fenómeno de apropiación socio-espacial que, en cierta manera, ha definido el desarrollo de la ciudad desde el siglo XIX hasta los años ochenta del siglo pasado. El caso de las regeneraciones urbanas emprendidas en diversos ámbitos del Poblenou,

Barcelona, y de la Ría de Bilbao, es típica de sectores urbanos golpeados por el abandono industrial y ferroviario, y cuya transformación ha contribuido a crear una segregación socio-espacial rigurosa. Esta ruptura, verificada en distintas realidades urbanas europea, como muestran los casos de las ciudades españolas de Barcelona, Bilbao o Madrid, entre otras, se observa, también, en grandes capitales industriales italianas, como Génova, Milán y Turín¹¹⁰, donde las grandes propiedades de suelo posindustriales han potenciado los intereses que se derivan del modo de producir ciudad que demanda, y exige, el capital.

La producción de la ciudad como resultado de la dialéctica construcción-desmantelamiento-regeneración que identifica el comportamiento de la “gran propiedad”

La metamorfosis de la gran propiedad, los cambios formales, funcionales y de contenido, en los que se ve involucrada, atienden, en última instancia, a los procesos de producción-reproducción del “capital en suelo” que se identifican, sobre todo, con las dinámicas urbanas que afectan a la “ciudad construida”, con especial énfasis en sus “lugares centrales”. Es en estos lugares, en efecto, donde dicho “capital en suelo” se reproduce en la medida en que se desarrollan las “rentas diferenciales” (Vieille, 1973 y Lipetz, 1974). Tomando en consideración algunas cuestiones planteadas por Campos Venuti, a propósito del comportamiento de las ciudades atendiendo a la producción de rentas derivadas del uso del suelo, es decir, en el marco del “modelo urbano de la renta del suelo”, el recorrido histórico que proponemos para identificar los procesos que definen los cambios operados en la “gran propiedad”, pensamos que adquieren todo su sentido. Siguiendo dichas consideraciones, los procesos de producción-reproducción del “capital en suelo”, de la “gran propiedad”, se pueden entender a través de la manifestación de específicas transformaciones morfológicas consecuencia de la dialéctica que anima el proceso de construcción de la ciudad desde la confrontación entre “espacios centrales” y “espacios periféricos”. En el

¹¹⁰ En particular, como relata el apartado 7 “Transformaciones urbanas” del informe Rota para la ciudad de Turín, a partir de la década de 1970 se han abandonado 10 millones de metros cuadrados de áreas industriales (alrededor del 18% del territorio municipal). Entre 1995 y 2015 la mitad de estos terrenos (5 millones) se ha reconvertido en nuevos espacios para viviendas, comercios y servicios, con más de 80 documentos urbanísticos aprobados (Urban Center Metropolitano, 2016: 45).

marco de dicha confrontación, la ciudad se ve sometida a unos “cambios genéricos” que afectan a su conjunto, que puede manifestarse, de manera similar, en todas y cada una de las ciudades que obedecen al “modelo urbano de la renta del suelo”. Cambios genéricos que se expresan, decimos, en su globalidad espacial, sobre todo, en lo que refiere a sus aspectos cuantitativos, es decir, a la cantidad de ciudad que se produce. En cierta medida, estos “cambios genéricos” representan un aspecto del desarrollo urbano que identifica a las sociedades Europeas occidentales. Otro tipo de cambios, los que podemos llamar como “cambios específicos”, determinan, también, el carácter de la ciudad, su forma y contenidos. Sin embargo, en esta ocasión, no tanto en su aspecto dimensional como entidad total, sino por lo que se refiere a aspectos cualitativos que se van incorporando a su desarrollo desde las transformaciones que protagonizan sus “lugares centrales”, aquellos donde se desarrollan lo que hemos llamado como “rentas diferenciales”. Ambos pueden ser explicados a través de casos específicos que, a su vez, remiten a una situación global que se observa en las ciudades donde la renta del suelo urbano ha jugado un papel fundamental en el proceso de construcción-obsolencia-reconstrucción de aquellos artefactos que requieren de la “gran propiedad” para desarrollar sus específicas funciones en la ciudad.

Los procesos de construcción, obsolencia y regeneración determinan la morfología de la ciudad, entendida tanto en sus componentes formales como en sus aspectos sociales y económicos. Por lo que respecta a los aspectos sociales, la construcción de concretos artefactos urbanos, los que requieren grandes cantidades de suelo urbano, contribuye a crear un tejido urbano indiferenciado, participando, con eficacia, a crear las condiciones que hacen posible la vida urbana, es decir, la esencia del “habitar”. Sin embargo, cuando dichos artefactos entran en decadencia, degenerando en “vacíos urbanos”, tras el proceso de obsolencia vivido, el tejido urbano resultante, derivado de los deshechos funcionales a los que se ha desembocado, se ve sumido en un proceso de transformación del que se requiere un nuevo equilibrio. Ahora bien, dicho equilibrio puede interpretarse como una nueva forma de expresarse el “poder” sobre el espacio, si atendemos a los objetivos que prioriza el capital, es decir, hacer de los procesos de “regeneración urbana” la expresión de los nuevos “espacios de renta”. También podemos interpretarlo desde la óptica que nos

apunta Campos Venuti cuando nos habla de lo que él llama “libertades urbanas” (Campos Venuti, 1971: 7). Con este concepto, Campos Venuti está planteando un equilibrio real, ¿de clase?, aquel que responde a los intereses de los sectores sociales más populares. En el marco de dicho equilibrio, la ciudad se “ordena” para que esté dotada, de manera indiscriminada y extendida a todo su territorio, de los servicios básicos que necesita su población: centros escolares, centros de salud, zonas verdes, centros sociales, comercios, transporte público...etc. Estas “libertades urbanas”, recrean, por tanto, la sociedad del bienestar para que cada persona pueda satisfacer sus necesidades primarias, sus exigencias sanitarias, su formación escolar y académica, además de disfrutar del tiempo libre a través de actividades culturales, recreativas y religiosas.

En contra de estas posibilidades y presupuestos que retratan una “ciudad equilibrada”, los procesos de “vaciamiento” y “regeneración” contribuyen, por el contrario, a poner otro tipo de bases. Es decir, no para garantizar la libertad de toda la ciudadanía para disfrutar de las actividades que ofrece una ciudad, sino para promover una “ciudad diferenciada”, en la que los ciudadanos tienen menos posibilidades para elegir su estilo de vida. Este nuevo “equilibrio urbano” diferenciador, valga la contradicción, está determinado por las exigencias derivadas de la evolución de la sociedad capitalista, de la “sociedad de consumo” que lleva en sus entrañas. Su objetivo no es otro que realizar los beneficios que se derivan de las dinámicas que hacen posible los “espacios de renta” en su doble versión. Es decir, de “rentas absolutas” o “rentas diferenciales”, ya se apliquen a los ámbitos periféricos, en su calidad de nuevas incorporaciones espaciales al conjunto de la ciudad existente, o a las transformaciones que operan en sus lugares centrales, es decir, a los procesos de “regeneración urbana”. Todo ello contribuye a la creación de una sociedad de masas marcada por una brecha profunda que separa a ricos de pobres. Las contradicciones sociales y económicas de la sociedad capitalista se han trasladado a la “morfología” de la ciudad, marcando sus diferencias de contenido, todo ello, a través de una superposición de factores contradictorios que obligan a los residentes a tener menos posibilidades para escoger cómo vivir su vida en el hábitat urbano que les corresponde.

El resultado no puede ser más evidente. A través de la materialización de todos estos procesos se ha pasado de una ciudad relativamente homogénea y

equilibrada, sobre todo, desde su composición morfológica, es decir, de un hábitat urbano sedimentado, donde aquellas “libertades urbanas” se adelantaban al pensamiento reivindicativo de Campos Venuti, a un nuevo marco urbano donde dichas “libertades” han dejado de expresarse. Los procesos de “regeneración urbana” están contribuyendo, en este sentido, a la producción de ámbitos urbanos para usuarios, o residentes, privilegiados a costa de la población más débil que ha sido desterrada a las periferias más alejadas, siguiendo la *“Ley, nos dice Campos Venuti, por la que el beneficio privado es directamente proporcional al perjuicio ocasionado a la colectividad”* (Campos Venuti, 1971: 11).

Vemos, ahora, el significado que encierran cada uno de estos procesos, así como la estrecha relación que los vincula y los hace interdependientes. Nos estamos refiriendo a la “producción-construcción”, “obsolescencia-vaciamiento”, y “regeneración urbana”, como procesos inmobiliarios que realizan, explican y nos permiten entender, la construcción histórica de la ciudad. Al concebirlos como fases distintivas, aunque inseparables entre sí, constituyen otras tantas maneras de entender los diferentes procesos inmobiliarios que operan en la ciudad, apoyándose entre sí y debiéndose unos a otros. Cada uno de ellos obedece a los diferentes rendimientos económicos que se derivan de la propiedad del suelo afectada, a las exigencias, en suma, del capital inmobiliario. Aunque son fases indistintas, conforman un proceso encadenado que define, a través de la sucesión “construcción-obsolescencia-regeneración”, las claves para entender la producción de la ciudad y el papel que en ello adquieren los bienes urbanos concebidos como herencias patrimoniales que, al final, son puestos en valor por operadores privados.

La producción-construcción de grandes artefactos que necesiten grandes propiedades urbanas

En un primer momento, asistimos al original proceso de construcción que afecta a un ámbito urbano determinado. Se trata del proceso de construcción específico de aquellos fragmentos de ciudad identificados con “instalaciones urbanas” que demandan una gran propiedad para hacer posible su

materialización real. Es lo que, en un sentido general, podemos llamar “producir ciudad”. En nuestro caso, se trataría, por ejemplo, de la construcción de los primeros complejos industriales, muchos de ellos, ubicados en contextos urbanos consolidados, incluso en “zonas centrales”. También es el caso de las primeras estaciones ferroviarias, equipamientos y servicios urbanos de todo tipo, incluso, apelando a uno de nuestro objeto de estudio, instalaciones militares...etc. Obsérvese que estamos destacando aquellas categorías constructivas de índole pública, es decir, componentes urbanos que procuran la existencia de la ciudad como entidad colectiva. De ahí que hagamos recaer sobre dichos “elementos” la responsabilidad de “producir ciudad”.

Dichas componentes urbanas públicas constituyen, a su vez, manifestaciones concretas de un “capital en suelo”, independientemente que su gestión recaiga sobre entidades privadas o públicas, ya que todas esas actividades necesitan de una gran cantidad de suelo para desarrollar sus específicos, y diversos, procesos de producción. Estamos en una fase del proceso de construcción de la ciudad en el que se está consolidando el espacio urbano en origen, la ciudad como entidad colectiva que acoge el proceso de producción material que hace posible su existencia. Para ello, nos remontamos, prioritariamente, a lo que se suele denominar, en el marco de la disciplina, como “ciudad moderna”, es decir, la “ciudad del capital”, la “ciudad burguesa”, cuyos cimientos comienzan a elaborarse a partir, sobre todo, de la segunda mitad de siglo XIX y principios del XX. En esta primera fase, la ciudad se está consolidando como un “producto social”, el cual está condicionado por las formas de producir que identifican a la “formación social” en la que se integra y a la que debe su razón de ser, ya que, no lo olvidemos, *“las sociedades se distinguen no por las cosas que producen sino por cómo las producen”*¹¹¹. Es por esta razón por lo que el análisis del proceso de producción de todos estos artefactos proporciona una primera interpretación de la ciudad desde el papel ejercido por dichos “artefactos urbanos” en su configuración socio-espacial. Interpretar la ciudad, por tanto, desde la particularidad espacial de hechos históricos

¹¹¹ Marx, “Prefacio a la contribución, a la Crítica de la Economía Política”, Londres, enero de 1859. Edición Española, Alberto Corazón Editor, Serie Comunicación.1970. Marx y Engels, “La Ideología Alemana”. Escrita antes del “Manifiesto”. Edición en castellano de Ediciones Pueblos Unidos de Montevideo (Uruguay) y Ediciones Grijalbo, S.A, de Barcelona.1970).

concretos. En un primer momento analizamos, pues, la formación de episodios espaciales contruidos sobre la gran propiedad.

Es importante subrayar que un “artefacto urbano”, como el que representan las instalaciones ferroviaria, industriales, militares...etc., está íntimamente relacionado con hechos que afectan a la construcción específica de la ciudad, a su “proceso de producción”. Lo que quiere decir que la ocupación de un territorio, por una diversidad de actividades específicas, va a condicionar otros procesos que serán consecuencia de las interrelaciones que se produzcan entre las funciones urbanas que desarrollan en marco de su hipotética individualidad. La presencia del ferrocarril, por ejemplo, proporciona una oportunidad para las instalaciones industriales, incluso, para las militares, impulsando aquellas otras que hacen referencia, en general, a la producción inmobiliaria. Se trata, en síntesis, de destacar las relaciones existentes entre la ocupación de un territorio, por parte de una diversidad de “instalaciones urbanas”, y la respuesta histórica que se deriva de dicha implantación, producto de las distintas formas de utilización del espacio limítrofe con las mismas. Tratamos de explicar, en este sentido, cómo el desarrollo urbano está condicionado, en su origen, por un elemento “generador”, habitualmente, un artefacto de uso colectivo, ya sea de gestión pública o privada, con capacidad, eso sí, para condicionarlo, estableciendo una determinada especialización funcional que recrean unas formas de hacer ciudad que responden, a su vez, al contenido del “grande artefacto” en cuestión. Es en este sentido cómo establecemos una relación muy estrecha entre la particularidad de un hecho vinculado con la presencia de una gran propiedad, sobre la que se desarrolla una actividad urbana necesitada de la misma, y la comprensión global del proceso de construcción de la ciudad.

El papel de las grandes propiedades, en un ámbito urbano concreto, depende del tipo de función al que son asimiladas, de la configuración morfológica del lugar en el que se asientan, de las decisiones político-administrativas tomadas a tal efecto, así como de las relaciones que se producen entre entes territoriales responsables de su presencia en el territorio, sin olvidar los agentes-actores involucrados en su gestión y consumo. De todas maneras, la realización de las funciones urbanas vinculadas con grandes propiedades tiene un papel relevante en la colonización de su espacio inmediato, incluso,

puede contribuir, de manera significativa, a segregar el espacio que ocupan, y ello, no sólo desde su vertiente funcional, también, social.

En esta primera fase, en la que se lleva a cabo el proceso de producción del ente ciudad, asistimos a la transformación territorial de los entornos urbanos contiguos a los artefactos allí localizados. En primer lugar, a nivel de barrio, ya que el “capital en suelo” de las grandes propiedades fomenta el desarrollo de nuevas actividades, incluso, modificando usos residenciales en origen para adaptarlos, instrumentalizándose procesos de invasión-sucesión, a otro tipo de actividades confluentes con las que han ejercido como “colonizadoras espaciales”, creando nuevas relaciones con el ambiente circunstante. En segundo lugar, a nivel del conjunto de la ciudad, ya que las grandes propiedades se manifiestan como ámbitos específicos que crean “valores de uso” diferentes, influyendo en procesos de zonificación derivados de su presencia en la ciudad. De hecho, las “grandes propiedades” adquieren una cierta especificidad, condicionando la funcionalidad de los lugares donde se integran, lo que se concreta no sólo por la presencia, en sí, de dichos “artefactos urbanos”, sino por su decisiva influencia en la conformación de nuevos desarrollos espaciales.

La presencia del ferrocarril, sobre todo, la de sus Estaciones, como terminales de intercambio de personas y mercancías, ha condicionado la implantación industrial y militar¹¹², aparte de todas aquellas otras actividades relacionadas con la producción material y social que hace posible nuestra existencia. En referencia a estas dos actividades que resaltamos, la industrial y militar, hay que subrayar un comportamiento diferente por lo que se refiere a su implantación y a los efectos que se derivan de la misma.

Los asentamientos industriales, por un lado, requieren la presencia de una mano de obra que, por cuestiones de economía de medios, tiende localizarse en régimen de continuidad con aquellos. El proceso de industrialización, desde sus orígenes, se ha desarrollado en estrecha coexistencia con la clase obrera, identificándose, generalmente, “residencia obrera” con “espacio industrial”. Y ello, no sólo por la ausencia de medios específicos de comunicación que auxiliasen a dichos sectores sociales en sus necesidades de movilidad, sino, sobre todo, por identificar su “espacio social” con los sectores más marginales.

¹¹² Las estaciones, estableciéndose al principio en la periferia de las ciudades, obedecían a la estrategia militar de las plazas fuertes (Ministerio de Cultura: 1980: 75).

Se trata, en suma, de una medida política que emana del poder establecido, lo que genera desarrollos urbanos donde se concentran esos sectores sociales que se vinculan con la actividad industrial, expresándose mediante “periferias obreras” a manera de “cinturones rojos” (Álvarez Mora, Palomar Elvira y Sánchez Rodenas, 1980: 147).

Por lo que se refiere a los asentamientos militares, al reunir, en un mismo espacio, acuartelamientos, arsenales, depósitos de armas y municiones, incluso, viviendas para los allí asentados, necesitan, entre otros servicios, de la existencia de nodos ferroviarios para el transporte de los soldados, vehículos de combate, material armamentístico...etc. La actividad militar demanda la disponibilidad de cierto tipo de materiales y de suministros, lo que, en cierta manera, exige la disponibilidad de una red a escala local, también, de alcance territorial amplio, incluso, de índole regional, lo que, en cierto modo, configura una de las bases económicas sobre la que descansa, y de las que se sirve, la ciudad (Más Hernández, 2003: 95). Asentamientos concretos, como es el caso de los arsenales, han contribuido al desarrollo del entorno donde se ubican, impulsando, por efecto de “*economías de aglomeración*” (Remy, 1966), otros centros de producción, los cuales se han perfilado como generadores de empleos especializados. A modo de ejemplo, las fábricas militares siempre han tenido una influencia indirecta en otras industrias metalúrgicas, necesitando de una cooperación recíproca para mantener una mayor producción militar.

Estrategias de vaciamiento y proceso de desposesión

Dichos artefactos urbanos, ya sean contenedores de equipamientos, servicios ciudadanos, o actividades, en general, que generan riqueza, se asientan en la ciudad porque se benefician de las “*economías de aglomeración*” que se produce en aquellos ámbitos multifuncionales donde se reúnen una diversidad de procesos productivos. Son las exigencias del capital, motivadas por desarrollos tecnológicos, modernización de los sistemas productivos anticuados, obsoletos, funcionalmente hablando, en el marco, todo ello, de “*crisis coyunturales*” que acaban abriendo el camino hacia nuevas formas de explotación, las que impulsan el abandono, vaciamiento, reconversión o

relocalización, de dichos artefactos, ya sean industriales o similares, contribuyendo, con ello, a la transformación, por “regeneración”, de los lugares donde se localizan. Por esta razón, este tipo de instalaciones, consumidoras de grandes extensiones de suelo urbano, de “grandes propiedades”, abandonan la ciudad, los ámbitos estratégicos con los que se identifican, para relocalizarse, en el mejor de los casos, en otros espacios dotados, también, de cierta estrategia empresarial de la que el Planeamiento Urbano se ha encargado de “ordenar”. También se esgrimen aquellas otras razones que tienen que ver con la “baja rentabilidad” que desarrollan dichas actividades en relación con las que podría emprenderse apostando por otros artefactos vinculados, en esta ocasión, como procesos productivos de tipo inmobiliario, es decir, con la producción de “espacios de renta”. De esta forma, un determinado elemento construido que no ofrece una rentabilidad adecuada a la situación estratégica que detenta, desde un punto de vista espacial, mucho más, cuando está asentado en una “gran propiedad”, se procede a su desmantelamiento, abandono, incluso, a arruinarlo, para forzar, en suma, su “reconversión”. Dicha “baja rentabilidad”, sin embargo, no es tanto el motivo fundamental que fuerza al cambio, como las nuevas perspectivas económico-financieras que van a permitir recrear un nuevo “espacio de renta” sobre los despojos de aquellos bienes que han dejado de ser útiles desde el punto de vista del capital. Bien entendido que esta “baja rentabilidad” que se le asigna al “elemento construido” que, como consecuencia de ello, va a ser desmantelado y abandonado, se enmarca en un proceso vinculado con otras maneras de entender la “promoción inmobiliaria”. Producir ciudad, en este sentido, no sólo se manifiesta en su concreta construcción material, sino en aquellas otras situaciones en las que se está procediendo a una estrategia de desmantelamiento de lo existente. Para implementar una práctica semejante, en efecto, se movilizan agentes inmobiliarios específicos cuya misión es vaciar de contenidos aquellos elementos construidos de los que se requieren, sobre todo, los “espacios sociales” que recrean su condición de “lugares estratégicos” propicios para emprender un proceso de apropiación-reapropiación espacial de clase. Apropiación que se realiza en la medida en que así lo exige la necesidad de crear nuevos “espacios de renta” que fortalezcan la “ciudad segregada”.

Tras la materialización de un determinado “artefacto urbano”, el cual asume la realización de una actividad específica, ya sea de índole económica o social, asignándose un nivel en el desarrollo de la “renta” que se le exige, una vez que dicha “renta” comienza a no producir los beneficios esperados, el mantenimiento del contenedor que la acoge entra en “crisis”. Dicho artefacto, mucho más si se identifica con una “gran propiedad”, comienza a ser objeto de una práctica inmobiliaria concreta consistente en impulsar un proceso de vaciamiento de su contenido funcional. Proceso que se lleva a cabo en la medida en que se argumenta a propósito de la “inadecuación” de la función que ejerce, la cual, se dice, no se corresponde con las necesidades propias de la sociedad postindustrial¹¹³, en el caso de las instalaciones militares, con la Post-Guerra Fría. Sin embargo, la producción del “deshecho”, argumentado por obsolescencia funcional, esconde, como hemos indicado, razones especulativas. Son las grandes expectativas del capital inmobiliario-financiero, en efecto, las que impulsan estos procesos de “obsolescencia-desmantelamiento-vaciamiento”¹¹⁴. Y, todo ello, frente a las posibilidades que ofrecen determinadas áreas urbanas que, en su origen, se ubican en lugares que han dejado de ser rentables si en ellas perduran “costumbres tradicionales”, no así si son sustituidas por los nuevos requerimientos productivos del capital. Las “transformaciones regeneradoras” se encargarán de impulsar la alta rentabilidad

¹¹³ Tomando como referencia al pensamiento de Bruttomesso (2001: 39), la ciudad postindustrial es «a reality successive to the phase characterized by the growth of vast factories and imposing industrial complexes. The consequences of this passage are clear and weighty: firstly, obsolescence, then the abandonment of vast industrial areas, buildings deserted, productive plants closed, with the relative problems of deterioration of both physical and social nature of relevant portions of the urban fabric». Véanse también como referencia el libro de Touraine (1969).

¹¹⁴ Generalmente, en arquitectura y urbanismo, para explicar el estado de abandono, desuso y vacío, se hace referencia a una vasta gama de conceptos. Se trata de términos acuñados a lo largo del tiempo, sobre todo después de 1970, por ilustres académicos en el campo arquitectónico y urbanístico, como el “*terrain-vague*” de Ignasi de Solà-Morales Rubió (1995 y 1996), incluso por estudiosos de otras disciplinas, como el “*non-lieu*” del antropólogo Marc Augé (2009). Generalmente, podemos deducir que el estudio del fenómeno de obsolescencia-desmantelamiento-vaciamiento se puede abordar a partir de varios ángulos y fomentar un debate transversal debido los diferentes puntos de vistas asuntos por los autores sobre la tipología, la incidencia y la durada del abandono. En orden alfabético podemos así reseñar algunos de los términos acuñados para definir y estudiar el concepto de abandono: *dead zone* (Doron, 2000); *derelict land* (Kivell y Hatfield, 1998); *dross* (Lerup, 1994: 93-97); *drosscape* (Berger, 2006); *lost space* (Trancik, 1986); *new nameless spaces* (Boeri, Lanzani y Marini, 1993); *no-man's land* (concepto bien analizado y reseñado por Leshem y Pinkerton, 2016); *ruin* (Jordan y Linder, 2016); *spaces of uncertainty* (Cupers y Miessen, 2002); *superfluous landscapes* (Nielsen, 2002); tercer paisaje (Clemént, 2004); territorios abandonados (Aa. Vv., 1990); *urban wildscapes* (Jorgensen y Keenan, 2012); inacabados, en inglés *Unfinished Housing Developments* y en italiano *incompiuto* (Aa. Vv., 2018; Giancotti, 2018); *vacant land* (Northman, 1971); *vague spaces* (Carney y Miller 2009); *void/vuoto* (Secchi et al., 1984); *wastelands* (Lynch, 1990); *zero panorama* (Smithson, 1967); *zombieland* (Silverman, Yin y Patterson, 2013).

requerida, una vez que adapten dichos sectores para que asuman su nuevo rol mediante un “apropiado” cambio en el uso del suelo¹¹⁵.

Nos movemos en un contexto, económico y social, en el que lo más habitual es emprender operaciones tendentes a hacer real una apropiación social de aquellos lugares a los que se les desafecta de las funciones que desarrollaban para someterlos a “expectativas futuras”. Su devenir pasa, en efecto, por reconvertirlos para que acojan actividades terciarias, nuevas residencias, generalmente, de lujo...etc., todo ello, impuesto sobre las “cenizas” que expresan la destrucción de un pasado. Los artefactos desmantelados, junto con el “espacio social” que los identificaba, acaban siendo reconvertidos en lugares, generalmente, inasequibles para la población residente hasta entonces. Dicho proceso de “desmantelamiento” genera el “vacío urbano”, entendido no, exclusivamente, como una “forma arquitectónico-urbanística” sin contenido, sino, más bien, como la expresión de un proceso de “posesión-desposesión” de un determinado espacio, de una propiedad. Este “vacío”, que semeja una forma transitoria, en la nueva manera de configurar la ciudad de finales del siglo XX, forma parte de la propia historia de la ciudad, no es un mero soporte-contexto de un proyecto. En este sentido, los “relatos urbanos” que se lanzan, como justificantes ideológicos de las operaciones emprendidas, son los encargados de “convencer” a colectivos militantes que tratan de impedir las o de ponerlas en “crisis”. Son operaciones, en suma, que tienen como objetivo apropiarse del pasado, encauzando y dirigiendo su reconfiguración, poniendo las bases necesarias para que dichas transformaciones se observen como imprescindibles. Apoyándose, como no podía ser de otra manera, en “marcos reguladores ordinarios”, como son los Planes de Urbanismo, Ordenanzas...etc., o de carácter excepcional, caso de “grandes operaciones” formuladas a tal efecto, “Proyectos Urbanos”...etc., o aquellos otras medidas que apuestan por la continuidad, “protección del patrimonio-rehabilitación urbana”, o por la ruptura, “expansión urbana-renovación”¹¹⁶.

¹¹⁵ Un ejemplo clarificador del papel del planeamiento como mecanismo legal para el desarrollo del modo de producción de la ciudad capitalista es lo de la Memoria del Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963. Aquí se definen las llamadas “zonas de remodelación” como áreas a las que es necesario impulsar un cambio de uso sustancial, en cuanto las necesidades de la ciudad a partir de aquel entonces se diferencian de manera sustancial con respecto al tejido existente (Álvarez Mora, Palomar Elvira y Sánchez Rodenas, 1980: 202).

¹¹⁶ Véanse el coloquio internacional “Relatos de ciudad. Narración y uso de la historia en el cambio urbano”, celebrado en Paris-Ivry-Sur-Seine el 6 y 7 de junio de 2019.

Si a través de estos “relatos”, contenidos, generalmente, en los instrumentos de planificación urbana, se justifica la génesis del “deshecho”, del “artefacto vacío”, a pesar de la “ausencia” que representa, aunque sólidamente conservado, ruinoso, degradado, o convertido en un “solar”, este vacío se conforma como una expresión más del proceso de producción histórico de la ciudad. Queremos decir que el “vacío” debería ser entendido como resultado de un proceso vinculado a la construcción histórica del lugar en el que se contextualiza: el “vacío” no es la nada. Lo importante no es tanto el artefacto desafectado en sí, sino el lugar que se ha ido creando a través de la componente social del espacio con el que se identifica, la cual lo define, dada su posición en el contexto donde se ubica, como categoría espacial que está en disposición de alcanzar un alto “valor de renta”. Lo que es objeto de posesión es el “lugar”, para lo cual hay que “vaciarlo” de sus contenidos originarios, como condición previa indispensable, para emprender una recuperación social de clase. Por tanto, no se trata tanto de un proceso de apropiación de unos edificios históricos, como de la usurpación del “valor” que detenta un lugar como “espacio social” producto de un proceso histórico de gran alcance.

De este discurso deriva que el vacío se configura como elemento de conflicto, surgiendo ante la intención de recrear una zona histórica como “espacio de renta”. En este sentido se puede hablar de una verdadera “expropiación social” para liberar una gran propiedad de suelo de sus contenidos contradictorios con el “valor de cambio” que se le ha asignado por parte de los agentes involucrados en el gobierno de la ciudad. De hecho los vacíos no son “artefactos abandonados”, sino expresiones espaciales de un proceso que representa la otra cara de la “dialéctica urbana”. Podemos entender el “vacío” como otra forma de concebir la producción de ciudad, como la expresión de un desarrollo urbano “a saltos” que entiende lo no construido, o el abandono de lo que sí lo está, como otra forma de producir “valor”.

Proceder al desmantelamiento de artefactos urbanos, que ya no demanda el capital, que no los cree necesarios, aunque su servicio siga siendo útil, sobre todo, para los grupos sociales más desfavorecidos, constituye, decimos, un proceso inmobiliario más para entender la construcción histórica de la ciudad. En esta ocasión, se trata de una práctica inmobiliaria que “construye” el “deshecho”, que hace realidad la apropiación de un “espacio social” para desmantelarlo.

Dicho “proceso inmobiliario” constituye un referente incuestionable para entender el proceso histórico de construcción de la ciudad, del mismo modo que aquellos otros procesos que contribuyen a su materialización como “espacio construido”.

Del deshecho-desmantelamiento-vacío, a la “regeneración urbana” de los artefactos afectados. La Gran Propiedad como protagonista

Como colofón final de este proceso, el que ha recorrido el largo camino que desemboca en el desmantelamiento, abandono y ruina, de aquellos bienes que, en origen, “produjeron ciudad”, se procede a la “regeneración” de los artefactos-lugares afectados con el objetivo de hacer real el proceso de apropiación socio-espacial de clase que ha sido emprendido. Para ello, se argumentan razones vinculadas con cuestiones relativas a la “renta urbana”, también, por la necesidad político-social de imponer un “orden” que no contradiga la lógica del capital. Se trata, por tanto, de poner en valor estos capitales en suelo para obtener el máximo rendimiento económico de aquellos ámbitos urbanos que carecen de valor, pero que potencialmente lo tienen. La realidad es que son procesos que se implementan para hacer efectiva la apropiación de clase de que es objeto la ciudad, sobre todo, sus “zonas centrales”. Estas últimas, a partir de la posguerra, comenzaron a ser manipuladas, cuando menos, mediante intervenciones que procuraban sustituciones tipológicas que provocaban la expulsión de su población originaria, argumentando que se trata de una edificación cuyo volumen está muy por debajo del permitido por determinaciones emanadas de la Planificación Urbana imperante. La reconstrucción de grandes artefactos urbanos, vía “regeneración urbana”, vinculados con “grandes propiedades demandadas por la actividad que desarrollan, se configura históricamente, por tanto, como un proceso de desposesión social de “valores urbanos” creados colectivamente. La condición que ostentan estos “artefactos”, como “patrimonio heredado”, debería inhabilitarlos, por razones de justicia social, para ser objeto de apropiaciones individualizadas, porque su “valor” es algo que se ha ido creando históricamente

en el seno de comunidades concretas que los han usado y custodiado hasta nuestros días.

Es en el marco de esta fase final cómo se materializan y cobran todo su sentido, los procesos de “regeneración urbana”, entendidos, bajo otra óptica, como productos elaborados en el seno de una sociedad capitalista de consumo que, escasamente, realiza proyectos para la colectividad, apostando, en contrapartida, por la creación de “espacios de renta”, por la “ciudad producto”. El espacio como producto identifica, en nuestro caso, el quehacer y empeño de una sociedad, expresando sus aspiraciones, sus estrategias y sus formas de dominio. Las “Áreas de Centralidad”, tan vinculadas con los procesos de “regeneración urbana”, van más allá de su forma física final con la que se expresan, más allá de su entidad como “proyectos urbanos”, configurados a la medida de las aspiraciones políticas de los grupos de poder. Es en base a estas operaciones de “regeneración urbana”, en las que tienen un papel fundamental la “gran propiedad”, cómo cobran todos su sentido las nuevas “áreas de centralidad”, conformando “espacios económicos” pero, sobre todo, contribuyendo a la configuración de espacios cada vez más alejados, sociológica y económicamente hablando, del resto de la ciudad. Son áreas que actúan como “reclamos” que hacen posible la competitividad entre ciudades, eliminando la interacción con la ciudadanía que las asiste. En otras palabras, la “regeneración urbana” habría que entenderla como mecanismo transformador que ha creado una “ciudad para otros”; ausente de conflictos que afloren sus contradicciones; apostando por el “saneamiento social y económico”; forzando la obsolescencia funcional como procedimiento que desemboca en una posesión espacial de clase; creando ámbitos espaciales de calidad como reclamos competitivos, al margen de los intereses y necesidades reales de la ciudadanía. Procesos que están contribuyendo a la consolidación de una Ciudad Segregada, haciéndola irreversible, y en los que la transformación-posesión de sus grandes propiedades, las ubicada, sobre todo, en las “zonas centrales”, constituye una acción fundamental. Las contradicciones, sin embargo, no se eliminan tan fácilmente, ya que en dichas “zonas centrales”, a pesar de las transformaciones emprendidas, se acumulan los “negocios”, el “prestigio”, también, la “desigualdad” y la “marginación”.

El tratamiento de la gran propiedad en los procesos de “regeneración urbana”, por tanto, ha impulsado la conversión de los “espacios tradicionales” en ámbitos exclusivos, marcando distancias insalvables con respecto al resto de la ciudad, creando una imagen hacia el exterior, elevando los productos de consumo, tanto los perecederos como los inmobiliarios, fomentando un uso exclusivo de los mismos. En suma, impulsando una sociedad clasista, insostenible y ausente de cohesión social.

Las grandes propiedades industriales. Desarrollo urbano e industrialización-reconversión

«Si allí donde viven dos mil pobres edificamos casas que éstos no pueden continuar habitando, dicho se está que se les obliga a huir de aquel centro; y si la operación se repite varias veces, se llega, como si se le diera vueltas a la población de un tamiz, a la separación de clase»

Ángel Gavinet “Granada la bella”, 1896. Citado en Solà-Morales, 1974: 31.

Su proceso originario de construcción

En general, la industrialización se produjo sin la conexión deseada con el desarrollo urbano que se estaba produciendo, no teniéndose en cuenta el rol histórico de las ciudades como centros económicos, para la defensa, las actividades religiosas, políticas y portuarias (Salzano, 2003: 3). Generalmente, el casco antiguo de la ciudad se corresponde con sus herencias medievales, incluso, a su posible condición como “plaza fuerte” que ha podido impedir su crecimiento, produciéndose, casi en exclusiva, un incremento de su densidad. Por causas de la Revolución Industrial, en los ámbitos exteriores de la ciudad se genera un doble fenómeno. En primer lugar, la creación de nuevos núcleos de población, cuya razón hay que buscarla en la implantación directa de las industrias. En segundo lugar, el crecimiento de los pueblos rurales ubicados en la periférica de la ciudad, la cual se extiende al acoger asentamientos industriales y residencias obreras. Este desarrollo suele vincularse al fenómeno espacial

estratégico que se apoya en una diversidad de redes viarias y los primeros trazados del ferrocarril.

Durante la segunda mitad del siglo XIX, al auge de la burguesía se corresponde con el crecimiento de la ciudad, burguesía que suele ignorar la presencia de dichas industrias, mucho más de las viviendas proletarias que estos asentamientos impulsan. Por su parte, los “ensanches de población” se entienden, solamente, como zonas residenciales al servicio de la burguesía, obligando a las nuevas industrias a localizarse en ámbitos marginales más allá de estos últimos. De esta forma, las industrias se materializan sobre grandes propiedades de suelo, las cuales se desarrollan a partir del sistema de accesibilidad establecido por los caminos rurales existentes, manteniéndose, de esta forma, su trazado original.

Las industrias estaban vinculadas, en origen, a la presencia de los recursos naturales. Esto implicaba mejorar las infraestructuras de transporte con el objetivo de facilitar el movimiento de materias primas y productos procesados, lo que condicionó que el crecimiento urbano se vinculase con importantes vías fluviales, carreteras y líneas ferroviarias. Dicho crecimiento se produce en la medida en que tiene lugar flujo constante de trabajadores provenientes de otros territorios, con la consiguiente construcción de nuevos edificios para su alojamiento. La presencia de esta “mano de obra” se solía identificar, desde un punto de vista espacial, en régimen de continuidad con las instalaciones industriales.

Todo esto representa el principio del proceso de industrialización, cuando residencia obrera y lugar de producción se identifican con un mismo espacio¹¹⁷. La coexistencia de las residencias obreras con los “espacios industriales”, en este sentido, era una práctica habitual. A modo de ejemplo, podemos decir que las ciudades de gran tamaño, como las capitales de Estado, nunca se han caracterizado por ser sedes apropiadas para las industrias “pesadas”, caso de la metalúrgica, petroleras, química o las industrias extractivas, sino para aquellas otras más implicadas con una función “manufacturera”. Debido a este hecho, en zonas urbanas de implantación industrial, como es el caso del Este de París, del

¹¹⁷ Véanse, por el caso de Barcelona el libro *Fets al Poblenou. Un recorregut visual per més de anys d'història* (Arxiu Històric del Poblenou, 2006), en el caso de Milán el barrio Tortona (Milano Urban Center, 2003 y Associazione Tortona Area Lab, 2017: 11-13).

Poblenou de Barcelona, o de la zona sur de Madrid, se procede, en paralelo, a una específica forma de producción de suelo residencial donde la vivienda obrera convive, aunque segregada, con ciertas muestras de vivienda burguesa. Su materialización en ámbitos periféricos implica, de alguna manera, que se activen procesos fuera del Planeamiento Urbano, dado la necesidad de grandes cantidades de viviendas requeridas, en poco tiempo, para hacer frente, sobre todo, a necesidades de las clase obrera¹¹⁸. A partir de este momento, las industrias no hacen más que consolidar situaciones ya creadas, desarrollándose, en paralelo, actividades con ellas relacionadas.

En el marco de la relación entre “industrialización” y “desarrollo urbano”, no se puede afirmar, de manera generalizada, que el proceso de urbanización es una consecuencia directa de la industrialización, que la industrialización es el único fenómeno que provoca la urbanización. Según Lefebvre (1972: 144), estos dos fenómenos “*son superestructuras del modo de producción capitalista. Las interacciones entre fenómenos urbanos, modos de producción y relaciones de producción son laterales. La industrialización es una etapa de la urbanización, un intermediario, un instrumento*”.

Siguiendo estos argumentos, y con el objetivo de establecer las pautas sigue la materialización de las industrias en ámbito urbano, vamos a tomar como referencia una clasificación que ordena la aparición de las industrias en las ciudades europeas según tres tipos de “*urbanismo industrial*” (Gunn, 2013: 30-33).

En primer lugar, tomando como referencia las ciudades de la primera y la segunda revolución industrial¹¹⁹, cuyo desarrollo ha implicado la materialización de las regiones industriales más grandes, definidas, por Geddes, 1915, como “*conurbaciones*”¹²⁰, que se apoyan en la creación de “parques industriales”. Después de la Primera Guerra Mundial, las ciudades europeas se convirtieron en lugares donde se producían componentes químicos, o de ingeniería eléctrica,

¹¹⁸ Sin embargo, con el pase del tiempo, el mismo instrumento de planificación urbana lo regulariza. Esto es lo que ha pasado, por ejemplo, con el Plan de Ordenación de Madrid de 1942 (Álvarez Mora, Palomar Elvira y Sánchez Rodenas, 1980: 193-195).

¹¹⁹ Por lo que merece a las ciudades de la primera revolución industrial, se trata de aquellas asociadas con la producción de materiales textiles y metales, como Lyon y Manchester. Refiriéndose a la segunda etapa del proceso de industrialización, nos referimos a las ciudades relacionadas principalmente con la expansión de la producción de hierro y acero en el período 1880-1920, como Bilbao y Lille.

¹²⁰ Con este término el geógrafo escocés Patrick Geddes se refiere a un área de desarrollo urbano donde una serie de ciudades diferentes habían crecido al encuentro unas de otras, unidas por intereses comunes: industriales o de negocios, o por un centro comercial o recreativo común.

a los cuales se agregaron las industrias automovilísticas. Es el caso de la ciudad de Turín, la antigua capital italiana cuyo desarrollo urbano ha estado marcado por las industrias FIAT. Estas ciudades, una vez que las industrias básicas entraron en crisis, han demostrado no sólo una considerable adaptabilidad económica sino, también, la innovación en la reorganización del espacio urbano y la generación de nuevas formas arquitectónicas y de ingeniería (Carter, 2016).

En segundo lugar, las llamadas “*company towns*”, que se planificaron tanto en el siglo XIX como, quizá, con más contundencia, en el XX. Estas ciudades se desarrollaron en toda la Europa del Oeste, caracterizándose por su importancia como centros industriales, por contener viviendas para trabajadores y, en algunos casos, por sus equipamientos culturales y de ocio. En ocasiones, se han perfilado como centros de una sola empresa, como es el caso, desde 1938, de *Casocomo Wolfsburg*, hogar de la empresa *Wolfswagen*, y la ciudad de *Nokia*, en Finlandia, a principios de 1900. En términos generales, este tipo de ciudades industriales carecían del tamaño y/o del poder político-cultural, para ser designadas, realmente, como “ciudades”. Sin embargo, han ido formando un componente esencial del paisaje urbano industrial europeo a lo largo del siglo XX.

En tercer lugar, nos referirnos a las ciudades donde la industria constituía una parte importante de la economía urbana pero, debido a su pequeña escala de producción, no se definían como “industriales”. Es el caso de algunas capitales europeas, como Berlín, Madrid, Roma y París. Además, el papel que ejercen, como “ciudad capital”, ha determinado el bajo desarrollo de las industrias, ya que estas urbes se han definido, históricamente, como lugares de consumo y representación estatal. Aquí, el desarrollo industrial no ha sido la causa del crecimiento de la ciudad, sino una consecuencia.

Obsolescencia-vaciamiento de las instalaciones industriales

La implantación de las “industrias de transformación”, aunque su localización geográfica puede estar próxima al centro de la ciudad, junto con la creación de ámbitos obreros populares, no se materializan, de manera generalizada, en áreas propiamente “centrales”. Las zonas en las que las

industrias se han asentado, históricamente, no han sido los barrios, o distritos, centrales, aunque se caracterizan por contener actividades y población que entran en contradicción con la lógica del capital, como si de otras “zonas centrales” se tratasen. De hecho, su localización responde a la lógica de implantación industrial impuesta, sobre todo, por la presencia del ferrocarril.

El capital tiende a provocar la obsolescencia de ciertas áreas urbanas, al mismo tiempo que alimenta operaciones especulativas en las mismas. En nuestro caso concreto, el objetivo ha sido provocar la obsolescencia de las zonas industriales ubicadas en la primera periferia de la ciudad, aprovechándose de una situación favorable, casi central, para implementar nuevos proyectos urbanos que realicen la renta que, potencialmente, poseen los terrenos donde se ubican estas industrias.

Los intereses relacionados con la “obsolescencia”, con el consiguiente abandono industrial, están estrictamente relacionados con el modelo de crecimiento global de la ciudad por anillos concéntricos y jerarquizados. De ello se derivan, al menos, dos consecuencias. En primer lugar, una degradación progresiva que recorre el “centro” hasta la “periferia”, como efecto típico del proceso de formación de valores del suelo por “coronas”. En segundo lugar, la acumulación de “rentas diferenciales”, sobre todo, en las “zonas centrales”, lo que ha provocado la expulsión de las industrias, cuya rentabilidad no exige una posición central, o próxima a la ciudad.

De esta manera se crean expectativas y estrategias por parte de distintos grupos sociales interesados, e implicados, en la transformación de estos lugares. Las grandes empresas, en este sentido, aprovechan su traslado para la renovación de su equipo, también, para la reestructuración de los puestos de trabajo, utilizando la capitalización del suelo que poseen para hacer frente a la financiación que necesitan. Los pequeños propietarios, por su parte, reclaman su participación en los beneficios que se generan con la “revalorización” del sector urbano afectado. Otros grupos de residentes reivindican su prioridad histórica para permanecer en dichos lugares, mientras la tecnocracia administrativa reclama el aprovechamiento de la zona para compensar déficits generales de equipamiento de toda la ciudad.

Entre todos estos intereses, destaca, obvio es decirlo, el capital financiero-inmobiliario, aquel que está implicado con entidades bancarias, industriales,

comerciales, etc., el cual se expresa, sobre todo, en su componente privada, aunque los “poderes públicos” pueden actuar, en determinados momentos, de la misma manera. Los objetivos de estas estrategias, por otro lado, se incorporan, aunque de manera poco democrática, al Plan General de Ordenación Urbana, instrumentándose, generalmente, mensajes ideológicos que despliegan la necesidad de las reformas emprendidas para mejorar la calidad de la ciudad.

Tras estos proyectos se esconden maniobras para que las administraciones públicas financien la “especulación del suelo” que subyace a los mismos. En otras palabras, las propuestas de los entes implicados apuestan por apropiarse de las inversiones públicas, agravando con ello los problemas urbanos latentes en la ciudad, imposibilitando el uso público de las grandes propiedades involucradas en estos procesos de transformación. Todo ello, en perjuicio de los intereses generales de la mayoría de la ciudadanía. De ahí que, a través del cambio en la calificación del uso del suelo, eliminando el “industrial” originario por, valga de ejemplo, el “residencial urbano intensivo”, “hoteles de lujo”, etc., los terrenos industriales heredados, que no presentan, en principio, una componente especulativa, producen una “renta” al servicio de los intereses del capital inmobiliario-financiero.

De esta manera las industrias ubicadas en de ciudad, que se encuentran en situación de “espera” hacia una reconversión especulativa, se configuran, en el fondo, como grandes “cantidades de suelo”, por razones de su obsolescencia funcional. En otras palabras, el paulatino proceso de abandono industrial remite a una acción especulativa impulsada por sus propietarios, legalizándose por decisión de los “entes públicos” que controlan la Planificación.

Regeneración postindustrial

Estas zonas industriales, una vez agotada su función, por un proceso impulsado que desemboca en su obsolescencia, son sometidas a las correspondientes operaciones de regeneración urbana. Estas acciones provocan el cambio en la actividad, en la función y en el contenido social del ámbito urbano, para asignarle un carácter adecuado a la localización central de la que gozan, facilitado, todo ello, por la acción de la Planificación Urbana.

Es en estas zonas donde se produce una contradicción entre las “formas urbanas” propias de la primera gran industrialización y aquellas otras que se operan por razones que se derivan de la evolución del “modo de producción capitalista” en su fase identificada con la recreación de una “sociedad de consumo” jerarquizada y a gran escala. Como consecuencia de esta contradicción, se produce una ruptura, en términos espaciales, que repercute, a su vez, en el plano económico y político.

De zonas caracterizada por la presencia del proletariado, se impone una “reconquista de clase” que elimine dichos contenidos, al mismo tiempo que se reproducen nuevas formas de vida en lo que antes eran espacios populares. Las clases sociales de alta renta ven, en la crisis que vive la industria tradicional, el terreno perfecto para “terciarizar” los ámbitos urbanos así reconquistados, convirtiéndolos en “lugares centrales”. De hecho, estas áreas, habitadas, con anterioridad, por una población de escaso poder adquisitivo, presentan, a priori, una cierta debilidad para mantener sus formas y contenidos originarios.

Esta doble condición, “degradación” y “crisis”, permiten plantear un tipo de Planeamiento Urbanístico que impone la regeneración de las grandes propiedades industriales en desuso. La ideología imperante alimenta la aceptación generalizada de estos procesos, argumentando la idea de la “universalización” de la crisis y de las soluciones que se formulan, dejando que actúe el mecanismo del “mercado del suelo” para establecer, según su lógica, los nuevos usos a someter a las antiguas grandes propiedades industriales.

La consecuencia de todo ello, es la reapropiación de un espacio para modelar, re-modelar, nuevas “forma de vivir” la ciudad, por tanto, un determinado “comportamiento social” (Álvarez Mora, 1989: 88). Referenciar estas transformaciones en el marco de los instrumentos urbanísticos correspondientes, permite su legalización, lo que llevará a la creación de zonas que se caracterizarán, sobre todo, por detentar una nueva “centralidad urbana”, debido no tanto a su posición geográfica, sino a su nueva “cualidad” adquirida¹²¹.

¹²¹ Véanse, por ejemplo, la crisis que sufren a partir de la década de 1970 el Poblenuy y de la zona de la Ría de Bilbao.

Las grandes propiedades ferroviarias. De referentes de movilidad a soportes de “nuevas áreas de centralidad”

«... ‘the railways’ that came in the middle of the last century and took so much city-centre land for their termini. ...there is perhaps no more potent or dramatic symbol of the Industrial Revolution than the railways...»

Ambrose Peter (1994: 7)

«Railway stations represent a crucial piece of modern urban history. Built as ‘Cathedrals of Progress’ designed to impress citizens and visitors alike, grandiose railway stations have always helped forge the public image of the metropolis in which they are located»

Richards y Mackenzie (1986: 2)

La construcción del “espacio ferroviario”

La implantación del Ferrocarril, como modo de transporte interurbano, supuso una contundente reducción de la relación distancia/tiempo, impulsando una redefinición radical en la estructura del territorio, así como en las conexiones de ello derivadas, tanto locales, regionales, nacionales como internacionales. Generalmente, para fomentar esta nueva modalidad de transporte, los gobiernos estatales establecen una legislación específica para encauzar y regular sus servicios, también, para fomentar la construcción de las líneas y recorridos. El régimen legal que reguló la gestión de los ferrocarriles, estaba vinculado a la acción directa del Estado, es decir, un sistema mediante el cual es el Estado quien establece Concesiones de Explotación de sus servicios a las Compañías que los solicitan. Éstas se encargan de la construcción de la línea y explotación por 99 años, pasados los cuales se revierten al Estado¹²².

Dentro del sistema ferroviario, las Estaciones constituyen puntos de ruptura donde se produce una generación de tráfico urbano, intercambios con las actividades propias de la ciudad y viceversa. La Estación del Ferrocarril puede considerarse, de hecho, como la «*plasmación física, tecnológica, funcional y cultural de esta nueva modalidad de transporte*» (Aguilar, 1980: 14). Estas Estaciones no solamente representaban un símbolo del progreso y

¹²² En Italia las ferrovías han sido nacionalizadas a través de la Ley n. 137 de 22 de abril de 1905.

modernidad de la sociedad civil, los llamados “palacios de la industria moderna”, o “catedrales del progreso”, sino que su propio diseño estaba pensado para ejercer como nuevo “icono” de la modernidad, mentalizando, desde un punto de vista ideológico, tanto a los ciudadanos como a los visitantes, impulsando, en suma, la imagen pública de una ciudad (Meeks, 1956). Las Estaciones, también, han tenido connotaciones literarias, políticas, económicas, de ocio, incluso, psicológicas, comportándose como lugares que expresan deseos, nostalgias, despedidas, encuentros...etc.

La Estación es uno de los más importantes elementos del sistema ferroviario, comportándose, además, como una “gran propiedad urbana”, sin olvidar su carácter como “polo de atracción”. Estaban localizadas, generalmente, en el centro de la ciudad urbano, ya se tratase de una Estación Pasante o Cabeza de Línea, aunque fuera del recinto del Centro histórico, debido a la necesidad de desarrollar la actividad ferroviaria en grandes superficies de suelo.

Su estructura multifuncional hace que ejerza, por un lado, de “puerta de la ciudad” y, por otro, recreando su conexión con el espacio que ocupan las “vías”, lo que propicia la creación de dos ambientes contrapuestos entre sí. Su parte principal, la que se relaciona con la ciudad, se suele conformar a manera de una plaza de acogida, dotada de bulevares arbolados, alojamientos de prestigio, establecimientos comerciales...etc., lo que conforma una “nueva centralidad” creada, expresamente, alrededor de la Estación y en conexión con los ambientes más antiguos de la ciudad, como el Ayuntamiento, Plaza del Mercado, Catedral...etc. En contrapartida, la parte posterior de la Estación exhibe una mezcla de usos de menor calidad urbana, como fábricas y talleres ruidosos, a menudo, altamente contaminantes, junto con sórdidas viviendas populares de alquiler, propias de las clases obreras, o establecimientos comerciales acordes con la condición social de estas últimas.

Las Estaciones, ya sean para uso de viajeros o para transporte mercancías, se localizaba, en sus orígenes, en la periferia de la ciudad, estrechamente vinculadas con espacios industriales. Desde el punto de vista de su estructura funcional, estamos ante un complejo arquitectónico que alberga una diversidad de funciones, aunque su parte más importante estaba focalizada en el edificio de viajeros, el cual ejercía como un lugar público por excelencia. Las demás construcciones, como las cocheras, almacenes, talleres, viviendas

para empleados, etc., eran de uso privado. El edificio de viajeros, por el hecho de tener un carácter público, lo que delata su importancia en un contexto urbano, también, en la sociedad civil, destaca como un “monumento”, de la misma manera que puede ser apreciada una sede del Ayuntamiento, un Mercado, una Catedral...etc.¹²³.

Las Estaciones, en este sentido, se constituyen como nuevas referencias arquitectónicas en la historia de la ciudad historia, expresando un doble significado, ya sea como “monumento arquitectónico”, o como “arquitectura industrial”, las cuales deben proporcionar soluciones a un nuevo programa de funcional que se corresponde con la circulación de viajeros y mercancías. Este doble significado se relaciona, inevitablemente, con otras tantas cuestiones. En primer lugar, la referida a la nueva imagen que de las Estaciones emerge en la ciudad, es decir, la condición de estos artefactos como las “nuevas puertas de una ciudad sin murallas”. En segundo lugar, la rivalidad y competencia, entre Compañías Ferroviarias, que se refleja en los símbolos, representativos y de prestigio, que despliegan, ya sean los referidos a dichas Compañías, o a los de la ciudad en la que se ubican.

Las Estaciones, decimos, se comportan como “áreas generadoras” que impulsan la aparición y presencia de industrias¹²⁴, almacenes, mercados, etc., así como la conformación de asentamientos residenciales obreros. Todo ello responde tanto a formas de crecimiento urbano periférico, como a procesos de producción de suelo de carácter “marginal”, y también, no hay que olvidarlo, al desarrollo específico de “ensanches burgueses”.

Las instalaciones ferroviarias, por tanto, son lugares de atracción que hacen posible la realidad de toda una serie de procesos especulativos vinculados con la producción de la ciudad. En la producción del espacio urbano (Alvarez-Palau, 2016: 7-8), las Estaciones se definen, históricamente, como áreas que gozan de unas condiciones de accesibilidad y valoración social que irán condicionando, en gran medida, la transformación posterior del lugar a ellas designado en origen. Como consecuencia de ello, este lugar que ocupa la

¹²³ Para la tipología de la estación ferroviaria entre los siglos XIX y XX en las ciudades italianas se remite a Ferretti (1990) y en el caso español a Ministerio de Cultura (1980). Por una clasificación actual de las estaciones se remite a D'Agostino (2013: 60-66).

¹²⁴ Véanse el caso de la relación entre la estación de Atocha y las actividades industriales en la zona sur de Madrid, el sector “Rondas-Puente de Vallecas-Ribera del Manzanares” (Álvarez Mora, Palomar Elvira y Sánchez Rodenas, 1980: 152-153).

Estación Ferroviaria representará, en un futuro, la base físico-espacial dotada de capacidad financiera en cuanto previsible “capital en suelo”.

Es en este sentido cómo podemos decir que uno de los objetivos del capital financiero ha sido aprovechar las ventajas de las que gozan las Estaciones Ferroviarias, creando las bases para la implementación de potenciales nuevas industrias relacionadas con cuestiones de gran “accesibilidad”, a los cuales se pueden ir sumando otras actividades más que el mismo capital financiero está en disposición de explotar.

El mecanismo de actuación de las entidades financieras podría implementarse ofreciendo una relevante cantidad de capital para adquirir la “deuda pública” derivada del funcionamiento del transporte ferroviario, exigiendo, a cambio, condiciones favorables para proceder a otras inversiones, como es el caso de la industria del carbón para servir como fuente de energía que hiciese posible el funcionamiento de determinados servicios, por entonces, imprescindibles en las grandes ciudades, como la industria del gas¹²⁵.

Desmantelamiento y vaciamiento de las Estaciones Ferroviarias

El hecho de la permanencia, o no, de las instalaciones ferroviarias, como estructuras determinantes en el contenido funcional de determinados fragmentos de las ciudades, ha sido objeto de numerosas atenciones, tanto por parte de las administraciones públicas, como de específicos sectores sociales y profesionales.

La Administración Pública no ha sido la única que ha encabezado posturas que han tenido que ver con el desmantelamiento ferroviario. Lo “inevitable”, es decir, la desaparición de las Estaciones Ferroviarias, en cuanto elementos del “sistema urbano”, se ha convertido en un punto de inflexión que abre el camino a nuevas destinaciones de uso de estos contenedores, manteniendo únicamente, quizás, su estructura física, aunque negando su contenido funcional originario.

¹²⁵ Un ejemplo es la creación de la entidad bancaria Crédito Mobiliario Español en 1856 para la explotación de las industrias (como la fábrica del Gas de Madrid) localizadas a lo largo de la vía que conectaba el sector norte de Madrid con Atocha (Tedde de Lorca, 1978: 107).

El desmantelamiento-vaciamiento de las Estaciones Ferroviarias, sobre todo, en las grandes ciudades, comenzó a partir de los años 60 del siglo XX, justificándose por la “inadecuación” de estas instalaciones a las nuevas necesidades de la sociedad del consumo. Esta etapa se consolida, decimos, como un punto de inflexión caracterizado por el progresivo desmantelamiento industrial y, sobre todo, por la separación espacio-funcional entre procesos productivos y ferrocarril. Separación motivada, entre otras cosas, por la utilización, como medio de transporte prioritario, de la carretera, imponiéndose, de esta forma, al tren. La mayor parte de estas instalaciones ferroviarias remonta, en este sentido, a un sistema productivo que ha quedado obsoleto, sistema relacionado con los “trenes a vapor” que hicieron acto de presencia a mediados del siglo XIX, extendiéndose su funcionalidad hasta la década de los setenta del siglo XX. Además, con el desarrollo de la industria automovilística, y la política de precios derivada de la explotación petrolífera, el ferrocarril ha dejado de ser el modo universal de transporte para convertirse en uno más, cualitativamente más importante, pero cuantitativamente minoritario¹²⁶. La desconexión establecida entre suelo industrial y ferrocarril va a traer consigo el desmantelamiento de las estaciones que hasta entonces cumplían su misión como difusores de materias primas y productos elaborados.

De esta manera, las Estaciones del Ferrocarril, y su entorno más próximo, se consideraban como “elementos obsoletos”. Esta obsolescencia, sin embargo, y este es el punto fundamental del discurso a propósito del proceso de desposesión-apropiación a que son sometidas, se remite a una diversidad de acontecimientos. Se trata, entre otras cosas, de la imposición del “nuevo modo de transporte”, el transporte rodado por carretera, y las consiguientes implicaciones vinculadas con las industrias automovilísticas, así como las políticas de inversiones en la puesta en marcha de las autopistas, sin olvidar el monopolio del petróleo. Para hacer efectivo el abandono, y la consiguiente transformación de estas Estaciones, las determinaciones derivadas del Planeamiento Urbano califican a las Estaciones Ferroviarias, en general, al “espacio ferroviario”, como “áreas en abandono”, es decir, “zonas a remodelar”. Todo ello, implica abrir la oportunidad para implementar un nuevo desarrollo

¹²⁶ Aunque en las últimas dos décadas del siglo XX se ha llevado a cabo una reacción competitiva en el área de la alta velocidad (Vickerman, 1997).

urbano que apuesta, generalmente, por una mezcla de usos, entre los cuales destacan las viviendas de lujo, oficinas, comercios, espacios verdes y otros equipamientos urbanos de alto standing¹²⁷.

De todo esto, nos preguntamos, ¿la decisión tomada, con respecto a qué hacer con las Estaciones Ferroviarias, ha sido impuesta por los intereses del capital, al eliminar su competencia por el transporte por carretera? Las continuadas crisis energéticas, que se han ido alternando a partir de la década de 1970, por otro lado, nos suscita la duda de si el Ferrocarril podría haberse mantenido como un eficaz medio de transporte. La congestión que provoca el tráfico rodado, la contaminación, el encarecimiento de los productos derivado del petróleo...etc., ¿no son consecuencias derivadas, en gran medida, de la eliminación del Ferrocarril como medio de transporte?

El mecanismo que produce el deterioro del entorno de las Estación Ferroviarias posibilita su transformación socio-espacial, al ser calificado dicho “entorno” como “ámbito indeseable”, rigurosamente separado, “segregado”, de los distritos “más agradables” de la ciudad.

Los viajes en tren, por otro lado, comienzan a apreciarse como prácticas sociales que responden a épocas pasadas, del mismo modo que las “máquinas de vapor” se convierten, paulatinamente, en impulsores energéticos, medios de comunicación, vinculados a reflexiones románticas sobre el pasado.

En fin, las Estaciones Ferroviarias comienzan a entenderse más como fondos escénicos en las producciones cinematográficas que formando parte de las experiencias de los viajes habituales de las personas. En Europa, esta “era de declive” se extiende hasta la década de 1980. La supresión del servicio de viajeros, y el cierre definitivo de las Estaciones Ferroviarias, han contribuido a un deterioro progresivo en sus instalaciones, como la cubierta principal, los edificios de viajeros, los talleres, etc., lo que ha constituido la base, y la justificación, sobre la cual plantear su reconversión especulativa (Capel, 2005: 547-554).

¹²⁷ Esto es lo que sucede en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1963 para las estaciones de Imperial y Peñuelas (Álvarez Mora, Palomar Elvira y Sánchez Rodenas, 1980: 179).

La Regeneración de las instalaciones ferroviarias como final de su historia

A partir de la segunda mitad del siglo XX, se puso en evidencia la reducción del uso que se hacía, hasta entonces, del transporte ferroviario, sobre todo, para la movilidad de la población, como medio de transporte de viajeros. En paralelo a este hecho, las zonas en las que se localizaban las Estaciones Ferroviarias se han ido configurando como lugares privilegiados en el marco de la ciudad, a lo que ha contribuido la realización de infraestructuras y equipamientos urbanos específicos vinculados con los mismos. El fenómeno que se está perfilando, desde entonces, es un cambio en la destinación de usos del suelo identificado con en los antiguos terrenos ferroviarios, para hacer posible la implementación de toda una serie de “promociones inmobiliarias” demandadas por los intereses que el capital ha puesto en la “producción de ciudad”.

Los dos grandes agentes en este proceso, las Compañías Ferroviarias y el Estado, dada la “valoración” que han adquirido los terrenos ferroviarios, requieren, de los Planes de Urbanismo, su adaptación a la nueva situación creada. Con la actualización de las Determinaciones Urbanísticas se pone en marcha un “proceso contra-planeamiento” mediante el cual se imponen cambios sustanciales por lo que se refiere a la calificación de los terrenos afectados.

Una vez que el suelo ferroviario ha sido despojado de sus funciones, y puesto en valor a través de nuevas concepciones urbanísticas, se produce la materialización real de su cambio. Transformaciones territoriales que obedecen, y responden, a la “centralidad” que han ido adquiriendo estas zonas. Las Compañías Ferroviarias, en este sentido, una vez que desaparecen como concesionarias de un servicio concedido por el Estado, se convierten, generalmente, en “compañías inmobiliarias” que gestionan los antiguos suelos ocupados por las Estaciones y las Líneas Ferroviarias, produciendo, en contrapartida, suelos residenciales y terciarios. Por otro lado, el Estado se hace cargo de la enajenación de los terrenos, al ser, en principio, de propiedad pública, poniendo en marcha, para ello, el procedimiento de la “subasta pública”, o la venta directa al capital inmobiliario-financiero.

Es el caso, por ejemplo, de las antiguas Estaciones de Arganda y Goya, en Madrid (Álvarez Mora, 1980: 227-250). Si bien, inicialmente, el PGMOU de 1946 planteaba la reconversión de ambas estaciones en “zonas verdes”, con el

Plan aprobado años más tarde, en 1963, se cambia dicha destinación de uso, proponiéndose la puesta en marcha de un programa para la realización de viviendas de alto standing, en el caso de la Estación de Arganda, mientras que para la de Goya se implementó la construcción de edificios en altura.

El tratamiento de las grandes propiedades de suelo industriales y ferroviarias y las estrategias de creación de nuevas áreas de centralidad en el marco de nuevos espacios metropolitanos. Los casos de Barcelona y Bilbao¹²⁸

Planteamiento de la cuestión

Después de haber analizado las cuestiones teóricas a propósito de la “gran propiedad”, ahora vamos a analizar unos casos concretos de estudio con referencia internacional. En particular, hemos elegido intervenciones llevadas a cabo en Barcelona y Bilbao, casos que consideramos pioneros en el marco de una tendencia general que se manifiesta en otras ciudades de la Europa Occidental. Se trata de dos realidades urbanas que han asumido los procesos de producción de la “renta del suelo” como inductores del desarrollo urbano. En estas dos ciudades, el aprovechamiento de la “renta urbana” ha permitido la explotación, en términos inmobiliarios, de grandes propiedades de suelo procedentes de uso industrial y ferroviario. El abandono y desmantelamiento funcional de tales actividades, ha sido inducido por parte de los Agentes involucrados en su gestión, sirviéndose, para ello, de los instrumentos precisos derivados de la práctica de Planificación Urbana.

Un aspecto a tener en cuenta se refiere la reestructuración industrial que se produce en el marco, sobre todo, de la economía, en especial el cambio en los paradigmas económicos hacia un modo de producción flexible. Además, el desarrollo de las modernas autopistas, así como los cambios en los sistemas de transporte, procuraron ventajas tanto a la relocalización de las industrias como a los procesos de almacenamiento y distribución (Martinelli y Gadrey, 2000). Esto

¹²⁸ Este párrafo es el resultado de las consideraciones del autor de la tesis y de Alfonso Álvarez Mora, que durante el doctorado han desarrollado varios artículos (Camerin, 2019; Camerin y Álvarez Mora, 2018; Camerin y Álvarez Mora, 2019).

ha permitido la inclusión de los terrenos “liberados” en procesos de “producción-reproducción espacial” con la finalidad de proceder a la conformación de nuevas “áreas de centralidad”.

Estamos ante dos “ciudades del capital” que son pioneras en la “regeneración” de sus antiguas zonas industriales, así como en la forma de llevarla a cabo utilizando precisos “mensajes ideológicos” que se han expresado, sobre todo, desde “iconos arquitectónicos” de referencia. Consumados estos procesos de “regeneración urbana”, estas dos ciudades nos ofrecen una manera de gestionar y administrar nuevas formas de producción-reproducción del capital a través de los llamados “servicios productivos avanzados” que conforman los nuevos contenidos funcionales de los artefactos renovados. Las reminiscencias de la ciudad “fordista”, una vez sometidas a las prácticas “regenerativas” van adoptando su condición, casi exclusiva, de “espacios terciarios”, sin que falte una cuota importante de “espacios residenciales” de alta renta, lo que hace que estos lugares renovados se expresen como “ámbitos exclusivos y excluyentes”, ausentes de vida colectiva espontánea. La relación “Propiedad-Capital en Suelo” emerge con toda su fuerza, creándose nuevos espacios centrales mediante el mecanismo de la “regeneración urbana”. Tanto las acciones sobre el Poblenou como las del territorio de la Ría de Bilbao, son caracterizadas, en el marco de sus respectivos propuestas, como “proyectos de centralidad” en el conjunto de un espacio metropolitano.

*Barcelona. La gestión del patrimonio industrial y ferroviario del Poblenou.
Del Plan de la Ribera a la actualidad*

El proceso de creación de nuevas “áreas de centralidad”, en el Poblenou de Barcelona, no es, solamente, una operación planteada con ocasión de los grandes eventos sucedidos, recientemente, en Barcelona, como es caso de las Olimpiadas de 1992, o el Fórum Universal de las Culturas, de en 2004, sino el resultado de una estrategia generalizada de “renovación-regeneración urbana” que ha ido tomando forma, a partir de la segunda mitad del siglo XX, como un proceso inducido ante el abandono de que estaban siendo objeto las

antiguas industrias, e instalaciones ferroviarias, localizadas en el “Manchester Catalán”, en el Poblenou.

En este proceso intervinieron dos factores. En primer lugar, el abandono-vaciamiento del que fueron objeto las instalaciones ferroviarias y las industriales, apoyándose en las disposiciones de la Ley Estatal 102/1965 (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 1965). Esta Ley impulsó la creación de la “Zona Franca”, al sur de la ciudad, aplicando incentivos fiscales para facilitar la reubicación de las industrias preexistentes en el área urbana de Barcelona, lo que impulsó una transformación radical que afectó a grandes propiedades industriales vinculadas a su origen “fordista”.

Aunque el Plan Comarcal de 1953 clasificaba la zona del Poblenou como “zona industrial”, la Ley de 1965 abrió el camino para que el capital inmobiliario-financiero pudiese plantear una transformación radical de dichas propiedades industriales, utilizándose la Planificación Urbana como mecanismo legal. Los propietarios, por entonces, de los suelos industriales y ferroviarios, dados los incentivos que se les procuraban, comenzaron a infrautilizar dichas propiedades, aquellas que estaban localizadas, sobre todo, en el Poblenou y en la Sagrega (Nadal y Tafunel, 1992: 242).

Por otro lado, un año después de la aprobación de dicha Ley, en 1966, y coincidiendo con la alcaldía del Sr. Porcioles, entre 1957 y 1973 (Alibes, 1975), comenzó a desarrollarse una específica forma de Planificación Urbana para remodelar el Poblenou. Se trata del llamado *Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Ribera de Barcelona*.

El Plan General Metropolitano de 1976 (PGM-76), por su parte, confirma las disposiciones del *Plan de la Ribera*, abriendo el camino para que los grandes industriales procediesen a infrautilizar y abandonar muchas de sus propiedades en el Poblenou. Este Plan calificaba al barrio de la Ribera como un ámbito sometido a “proyectos de renovación urbana”, sin descartar modelo propuesto a finales de los años 60. De hecho, sólo dos décadas más tarde, con motivo de la adjudicación de los Juegos Olímpicos de 1992 a la capital catalana, el *Plan de la Ribera* vio luz, finalmente, procediéndose a su actualización a través del *Pla Especial d’Ordenació Urbana de la Façana al Mar de Barcelona en el sector del Passeig de Carles I i Avinguda d’Icària* (Bohigas et al., 1986).

El Poblenou se perfilaba, bajo estos presupuestos, como un lugar capaz de acoger nuevas “*áreas de nueva centralidad*” (Ayuntamiento de Barcelona, 1987), al mismo tiempo que contribuía para que Barcelona dejase de ser una ciudad que “*estaba dando la espalda al mar*” (Duran i Farrell, 1965). Se trataba de involucrar a este barrio en su condición de lugar apto para favorecer el progreso económico de Barcelona, ofertando servicios adecuados a los nuevos requerimientos de una economía moderna (Ayuntamiento de Barcelona, 1990: 56-57).

Toda una serie de “planes estratégicos”, elaborados a partir de finales de los 80, cuyo primer documento oficial fue el llamado *Plan estratégico económico y social Barcelona 2000*¹²⁹, han acompañado a las operaciones de “regeneración urbana” en el marco de la creación y consolidación de la ciudad como una “metrópolis emprendedora europea”. La financiación recibida, para albergar el gran evento olímpico de 1992, ha repercutido en el Poblenou con la “regeneración” de los 1,3 millones de m² de antiguas propiedades ferroviarias e industriales de “Nova Icària”, en detrimento de sus connotaciones, económico-sociales, como barrio industrial y popular¹³⁰. El aburguesamiento del barrio se puede entender, en este sentido, un dato muy significativo, que aunque el 25% de las viviendas de Vila Olímpica se concibieron, inicialmente, para ser destinadas a vivienda de protección social (Juliana, 1990; Casellas, 2016: 63 Navas Perrone, 2017: 94), el precio de venta establecido, en 1990, fue de 203.000 pesetas/m², casi 2.660 euros/m².

Este “desarrollo” al que estaba siendo sometido el Poblenou, ya comenzó a ser una realidad a comienzo de los años 90, por razones derivadas del “proyecto de prolongación de la Avenida Diagonal” hasta el mar, inaugurado en 1999, al que hay que añadir el más reciente proyecto llamado *Diagonal Mar*, recreado sobre los restos de la fábrica Macosa SA.

Un punto de “no retorno”, que está haciendo posible el carácter competitivo de la metrópoli, desde las actuaciones que se están llevando a cabo

¹²⁹ Este primer plan fue aprobado en 1990. Se puede acceder a la documentación de los Planes estratégicos a través del portal “Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona (PEMB)”, en https://pemb.cat/es/estatico/antecedentes_del_plan/11/.

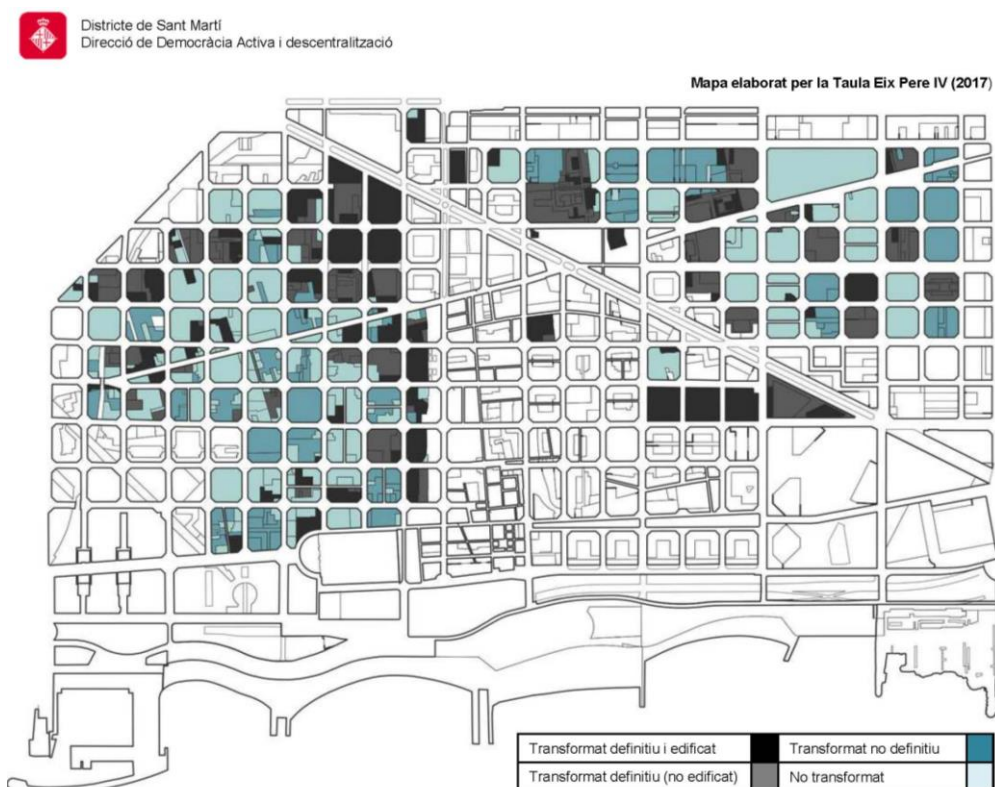
¹³⁰ Esta operación supuso la pérdida de un interesante patrimonio de arquitectura industrial y de su vida social cotidiana, bien documentada respectivamente en Arranz et al. (1988), en el trabajo antropológico realizado por Doncel (1988), y también durante el proceso de destrucción y transformación del fotógrafo Martí Llorens (2013).

en el Poblenou, fue el *Plan urbanístico 22@*, aprobado en el año 2000, modificando el Plan General Metropolitano. El área sobre la que se actúa, unos 1.982.700 m², clasificada, con anterioridad, por el PGM-76, como “zona industrial”, se transformará en el *Districte d’Activitats 22@BCN* para dedicarse a “industria de nueva economía”, sobre todo, para aquellas que están relacionadas con tecnologías de la información y la comunicación (Ayuntamiento de Barcelona, 2000: 5). El nuevo carácter del barrio, simbolizado por la torre “Glòries”, un rascacielos de 145 metros de altura, precedente del “Agbar” construido por Jean Nouvel entre 1999 y 2005, expresa el objetivo de dotar a Barcelona de un nuevo estatus de “ciudad global”. Así es como el Poblenou, con ocasión de los Juegos Olímpicos de 1992, fue considerado el lugar ideal para llevar a cabo un gran “proyecto urbano” para atraer nuevas inversiones y crear un barrio, se dijo, “creativo” y “sostenible”. En realidad, su contribución a esa “sostenibilidad” pasaba por conformar a Barcelona como una ciudad segregada con un alto índice de exclusividad.

El Plan 22@, a diferencia de su predecesor, el “Plan Especial de Ordenación Urbana” de 1986, que contribuyó a hacer realidad una nueva zona residencial, comercial y de ocio, para las clases más adineradas, pretende crear, en contrapartida, un “distrito de la innovación”. Este hecho está suponiendo un cambio definitivo en el carácter del Poblenou, dejando de ser un lugar identificado con un proceso de “industrialización fordista”, y pasando a ser objeto de un tratamiento especial justificado por necesidades “innovadoras” que responden a los conceptos de “cluster”, “hub” y “ciudad inteligente” (Tello, Martínez y Boba, 2000; Alberich González, Muro Morales y Roquer Soler, 2014).

La actuación del 22@ (Ayuntamiento de Barcelona, 2017a; fig. 16) ha contribuido a un cambio en su composición económica-social, destacando un ligero aumento de su población, un 3,7% entre 2007 y 2014, con una renta media per cápita superior con respecto a la media de la ciudad, la cual se localiza, sobre todo, en aquellos sectores urbanos más afectados por los grandes proyectos urbanos de “regeneración urbana”, como es el caso de Nova Icària y Diagonal Mar. Asistimos a la aparición de síntomas que hacen referencia al “inevitable” proceso de aburguesamiento de este barrio que, desde el acontecimiento de 1992, afecta, en general, al centro de la ciudad.

Fig. 16: Estado de ejecución del Plan 22@.



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona (2017b: 6).

Se han llevado a cabo, en este sentido, proyectos para mejorar la dotaciones que impulsan las “economías y los servicios implicados con un mercado laboral mundial”, lo que ha dado lugar a la materialización de un “nuevo paisaje urbano” en contradicción con el antiguo pasado industrial¹³¹. Por otra parte, se ha hecho muy poco para implementar una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos. Según una encuesta reciente del Ayuntamiento de Barcelona (2017a y 2017b), frente a una previsión, para 2023, para crear 130.000 nuevos puestos de trabajo, entre 2000 y 2015, realmente, se crearon 93.000, es decir el 71,5% de lo previsto, distribuidos en un total 4.500 nuevas empresas instaladas en el distrito “22@”. De las 4.000 nuevas viviendas sociales previstas, sólo se han construido 1.600, un 40%, acompañadas, tan sólo, de 14.000 m² de nuevos equipamientos urbanos, a pesar que lo programado ascendía a 145.000 m². Con las “zonas verde” ha pasado lo mismo. Se dispone de 40.737 m², mientras las previsiones alcanzaban la cifra de 114.000 m².

¹³¹ De hecho, entre 2002 y 2016, se han construido 24 edificios de más de 60 metros de altura a lo largo de la Avenida Diagonal desde Glòries hasta el mar; entre ellos, seis de más de 100 metros. En la actualidad, siete de ellos se dedican principalmente a oficinas, cinco a hoteles y los otros doce a uso residencial.

*El caso de Bilbao. La regeneración de los territorios industriales de la Ría.
De Abandoibarra a Zorrotzaurre*

El proceso de “regeneración urbana” de las antiguas instalaciones industriales y ferroviarias, localizadas a lo largo de ambos márgenes de la Ría de Bilbao, una superficie estimada de unos 6 millones de m², en 12 Km de recorrido lineal, fue gestionado por una entidad territorial supralocal, *Bilbao Ría 2000*, actuando en un territorio compuesto por 35 municipios, y donde se concentran alrededor de 900.000 habitantes. Se adopta el nombre de “Bilbao Metropolitano”, para la nueva entidad en “ordenación”, lo que ha supuesto el sometimiento de la Planificación Territorial a una política urbana estratégica en la que se desarrollan toda una serie de grandes “proyectos urbanos”, en paralelo a la materialización de importantes infraestructuras aptas para construir la “metrópoli bilbaína”.

Los criterios para la constitución de esta nueva entidad metropolitana se definieron en el Plan Territorial Parcial (Leira, Argueso y Subieta, 1994) que comenzó a elaborarse en 1992, aprobándose en 1997, continuándose con una nueva herramienta de planificación disponible en 2008 (Bilbao Metropolitano 2008)¹³².

El nuevo destino de algunas de las zonas ferroviarias e industriales de la capital vasca, aquellas que se definían como “áreas de oportunidad”, gestionadas, como decimos, por las entidades *Bilbao Metrópoli 30* y *Bilbao Ría 2000*, se ha manifestado en la creación de “nuevos espacios centrales” en los que destacan valores y usos adecuados para el establecimiento de funciones privadas y económicas “de excelencia”, a costa de las necesidades colectivas de los ciudadanos locales (Álvarez Mora, 1999).

Según el alcalde Josu Ortuondo Larrea, cuyo mandato se extendió desde 1991 hasta 1999, el reto para la revitalización de Bilbao implicaba la creación de una “marca” con capacidad para atraer empresas y personas. Durante su alcaldía, en efecto, se estaba creando «*una ciudad museo de la arquitectura... Aceptando que hay distintos Bilbaos en uno y no en buenas condiciones.... todos*

¹³² Mientras tanto, en 1995, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

han mejorado, que en todas las áreas se han realizado actuaciones bajo cinco objetivos que se propusieron: industria, recursos humanos, medio ambiente, comunicaciones y cultura y proyección exterior» (Marzo, 1999: 15).

La regeneración del sector de Abandoibarra aparece como el caso más emblemático en el marco de los procesos de “regeneración urbana” emprendidos. Este espacio, que *«hacia 1993,... era una playa de ferrocarriles, ya poco usada, que contaba con grandes almacenes casi abandonados»* (Perri, 2007: 5), ha sido desposeído de sus antiguas funciones ferroviarias e industriales, proceso impulsado por la relocalización del puerto, lo que permitió el desmantelamiento de las instalaciones allí localizadas, en especial, los muelles de Uribitabe y la estación de mercancías.

Estamos hablando de la liberación de un suelo de 348.500 m², lo que permitió la realización, entre otros hitos arquitectónicos, del Museo Guggenheim, construido, entre 1992 y 1997, por el arquitecto de fama internacional Frank O. Gehry. Este nuevo icono fue acompañado por unos 137.000 m² de nuevas funciones terciarias, como comercios, oficinas, hoteles de lujo, así como unas 700 viviendas de lujo, y sin dotar a esta zona de vivienda de protección oficial. En cuanto a los espacios públicos creados, como nuevas superficies libres incorporadas en el marco de la transformación emprendida, concretamente, los que se sitúan frente a la plaza del Museo Guggenheim, no beneficia tanto a la población local como a los usuarios de dicho museo.

Se trata de un “proyecto urbano” de gran alcance que, inevitablemente, ha puesto en auge a toda la ciudad, lo cual ha sido definido como “efecto Guggenheim” (Vicario y Martínez Monje, 2003; Plaza, Tironi y Haarich, 2009), contribuyendo, incluso, a su declaración como “Ciudad Europea 2018”¹³³. La apuesta por una economía terciaria, de alcance nacional e internacional (del Cerro, 2006), así como el desarrollo de un turismo de masas basado en el efecto que recrean determinados componentes culturales implicados con la arquitectura del siglo XXI, simbolizada, en esta ocasión, por el Guggenheim, ha conducido a esta ciudad hacia una situación en la que la nueva “centralidad” creada apenas es útil para los habitantes reales de Bilbao. De hecho, el precio del “suelo urbanizado” en Abandoibarra, valorado en 1993, por los promotores

¹³³ Entregado por el instituto “The Academy of Urbanism” (véanse <https://www.academyofurbanism.org.uk/bilbao-wins-european-city-of-the-year-at-2018-urbanism-awards/>).

inmobiliarios, en 650 euros/m², se multiplicó hasta alcanzar 2.700 euros/m², en 1999 (Otaola, 2001: 51).

Otras obras de arquitectos de fama mundial, como el “metropolitano”, proyectado por Norman Foster, 1995; el puente Zubizuri, de Santiago Calatrava, 1997; el edificio Euskalduna de Dolores Palacios y Federico Soriano, 1998; la puerta Isozaki de Arata Isozaki, 2008; la biblioteca de la Universidad de Deusto de Rafael Moneo, 2009; la torre Iberdrola de César Pelli, 2012...etc., además de haber mejorado la calidad y la movilidad urbanas, han impulsado a Bilbao, sobre todo, como una “ciudad global-atractiva”, destinada a desarrollar un estricto abanico de economías, también, a crear un maco de vida exclusivo y excluyente.

Si tenemos en cuenta las transformaciones realizadas en otros sectores del Bilbao Metropolitano, como las operaciones llevadas a cabo en los 110.000 m² de terreno ferroviario de la antigua estación de Ametzola, en el centro de la ciudad, y en los 501.000 m² próximos a la desembocadura del río Galindo, podemos observar que en ellas sí nos encontramos con una cierta dotación de “viviendas sociales”. En concreto, se observa que el porcentaje de viviendas de “protección oficial” está en relación con la lejanía-aproximación de los sectores afectados con respecto al centro de la ciudad, actuando el sector Abandoibarra como referente de dicha “centralidad”. Si en Ametzola¹³⁴, más próximo de los antiguos astilleros, la actual Abandoibarra, este porcentaje es del 16%, lo que representa unas 150 viviendas sociales de un total de 900, en Galindo¹³⁵, lugar donde se encontraban los antiguos Altos Hornos de Vizcaya, el porcentaje de viviendas de protección oficial alcanza el 25%, unas 500 viviendas sociales de un total de 2.000 construidas. Es evidente que estas operaciones están sujetas a una estrategia de “segregación socio-espacial” que impide que las clases más populares residan en las zonas más centrales.

Una de la últimas operaciones que se están llevando a cabo en la Ría de Bilbao, es el proyecto sobre la península de Zorrotzaurre, la cual está previsto que se convierta en una isla, creada artificialmente, abriendo el Canal de Deusto (Vivas Ziarrusta, 2017). Esta zona tiene el carácter de una “periferia urbana”

¹³⁴ Véanse <http://www.bilbaopedia.info/ametzola>.

¹³⁵ Véanse <https://bilbaoenconstruccion.com/2012/11/28/proyecto-urban-galindo-el-emblema-de-la-transformacion-de-barakaldo/>.

donde se mezclan industrias y residencias obreras¹³⁶, lo que quiere decir que está, en cierto modo, al margen de las dinámicas que, hasta ahora, se han manifestado en la “ciudad central”, aunque esté individualizada como “*área de oportunidad*” en los documentos de Planificación Urbana (Bilbao Metrópoli-30, 2001: 21).

Se trata de una “marginación” fruto de una estrategia, bien ponderada, por parte de los Agentes involucrados en la creación del Bilbao Metropolitano, lo que se verifica por la desconexión que, este sector Zorrotzaurre, mantiene con el “metropolitano” y otros medios de comunicación, como es el caso del tranvía, lo que ha dado lugar a la acumulación de viviendas residuales dispersas entre las propiedades industrias y portuarias semi-desmanteladas. A pesar de ello, nos encontramos con un importante tejido social asociativo (Vivas Ziarrusta y Lekerikabeaskoa Gaztañaga, 2016-2017).

El ámbito de intervención es de 838.781 m², de los que más de la mitad son propiedad de entidades públicas, como el Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Bilbao y La Autoridad Portuaria. Este sector está siendo sometido a una operación de “renovación urbana” con la que se pretenden aniquilar sus características económicos-sociales, también, patrimoniales, con el objetivo de crear “*una isla para vivir, trabajar y disfrutar*”.

El *masterplan* elaborado por el equipo de Zaha Hadid (fig. 17)¹³⁷, divide el ámbito de intervención en tres áreas. Una de ellas adquiere connotaciones claramente “terciarias”. A la segunda se le asigna una función “sanitaria”, y a la tercera un “uso mixto”, es decir, para viviendas, actividades económicas y equipamiento urbano. Esta última es la intervención más importante, afectando a 651.861 m², y estando previstos un total de 15.000 nuevos habitantes.

La apuesta que se define en *Bilbao Metrópoli-30* (2001: 34) para Zorrotzaurre «*podría ser un emplazamiento adecuado para la construcción de esta “ciudad de la innovación y el conocimiento”*». Se trata, en otras palabras, de proceder a una desposesión social de este sector, eliminando su original carácter popular, para ponerlo a disposición del “*Bilbao as a global city*” (Bilbao Metrópoli-30, 2001: 1), es decir, acorde con «*la imagen de prosperidad y cambio*

¹³⁶ Ya a finales de los años 60 se produce una segregación urbanística y social cuando en 1968 se produce la apertura del Canal de Deusto, segregando urbanísticamente y socialmente la península artificial de Zorrotzaurre.

¹³⁷ Véanse <http://www.zorrotzaurre.com/>.

que está proyectando en los últimos tiempos la metrópoli. Asimismo, se vería reforzada la imagen de ciudad atractiva y orientada al futuro que aspira a ser “metrópoli de vanguardia”» (Bilbao Metrópoli-30, 2001: 34). No está garantizada, en este sentido, la mezcla social, como tampoco está presente en Abandoibarra. Las medidas previstas apuestan por la designación del 50% de las viviendas, que tendrán un carácter social, para una población que no supere los 35 años. La conservación de la memoria del pasado industrial y del puerto, por otro lado, se desea materializarlo a través de la conservación de 14 naves industriales. Está prevista, asimismo, la permanencia de los 500 habitantes, aún residentes en Zorrotzaurre, los cuales, en principio, no serán expropiados de sus antiguas viviendas.

Fig. 17: masterplan de la intervención de Zorrotzaure.



Fuente: <http://www.zorrotzaurre.com/apertura-del-canal-de-deusto/>

A modo de conclusión. El Poblenou y Abandoibarra como zonas estratégicas para la materialización de “espacios de renta”

La gestión de grandes propiedades ferroviarias e industriales, en Barcelona y Bilbao, ha sido, y está siendo en la actualidad, un desafío para transformar las dos ciudades en su conjunto. Estas áreas han sido calificadas, por parte de los Planes Urbanísticos correspondientes, como zonas en “transformación”, “zonas de oportunidad” o de “nueva centralidad”, etc. Propuestas que se derivan del proceso de “ocupación-apropiación” que sigue al “desmantelamiento” y “abandono” funcional de las mismas. Se trata actividades

que, como venimos diciendo, consumen una gran cantidad de suelo, lo que facilita la gestión que desemboca en su “regeneración” final.

Los suelos del antiguo “Manchester Catalán”, el Poblenou, y el de las orillas adyacentes a la Ría Bilbaína¹³⁸, aunque periféricos con respecto a sus respectivos “centros urbanos”, se han caracterizado por su condición de “zonas marginales”. Su morfología urbana, producto de un proceso histórico de larga duración, ha expresado, en su origen, la presencia de edificaciones populares, proliferación de viviendas autoconstruidas, ausencia de una red de infraestructuras eficientes, mezcla entre vivienda y usos declarados incompatibles, cierto grado de insalubridad, debido a la presencia de instalaciones industriales-portuarias, en fin, falta de equipamiento sociales capaces de satisfacer las necesidades de la población local, a lo que habría que añadir, un costo relativamente bajo del suelo. Todas estas características permitieron la consolidación, a lo largo del tiempo, de su identidad obrera. Identidad que, al mismo tiempo, se ha constituido como la oportunidad, en términos económicos e inmobiliarios, para la creación de nuevos “espacios de renta”.

Las regeneraciones emprendidas en Nova Icària y Abandoibarra han reconvertido, definitivamente, las antiguas instalaciones ferroviarias e industriales, las cuales protagonizaron un proceso de obsolescencia funcional por razones implicadas con los intereses del capital, no con su actividad estricta, en concordancia, todo ello, con un proceso de “reestructuración económico-urbano” en paralelo a la reorganización del sector del empleo.

En los casos reseñados, observamos una supeditación de las “reconversiones” emprendidas a las exigencias de ajuste en la disponibilidad y nuevos usos del suelo, aquellos que identifican su origen en “formas de producción fordistas”, a unos intereses inmobiliarios muy concretos. Los nuevos usos asignados, para hacer posible la creación de “áreas de nueva centralidad”, impulsados por instrumentos de Planificación aplicados a diferente escala, ya sean territoriales o locales, han elevado el nivel de accesibilidad global al que acceden las ciudades, entendidas, a partir de ahora, como entidades

¹³⁸ Para el entendimiento del proceso de construcción de la Barcelona y Bilbao industriales se remite a Arxiu Històric del Poblenou (1996 y 2001) y Gonzales Portilla (2001).

metropolitanas cuyo objetivo es reclamar un protagonismo que las encadene a una red internacional a la que ofertan “servicios productivos avanzados”.

Además, las nuevas condiciones asignadas a dichas áreas, ha sentado las bases para proceder a la materialización de “nuevas centralidades”. Se trata de operaciones ya finalizadas, como aquellas de *Diagonal Mar y Fórum 2004* en Barcelona¹³⁹ y la de Ametzola en Bilbao, lo que ha permitido crear nuevos ámbitos espaciales que están contribuyendo a crear una ciudad segregada en la medida en que “entregan” dichos ámbitos a las clases sociales de mayor renta.

La nueva economía, la que se apoya en el “conocimiento” y la “innovación”, del “talento”, etc., necesita de la apropiación de grandes propiedades de suelo, las que resultan de la “liberación funcional” de antiguas industrias, ferrocarriles...etc., dada la situación estratégica que detentan. La forma de proceder a la apropiación de estos espacios, cuyo “valor” está relacionado con su condición de ser bienes construidos, y producidos, colectivamente, a lo largo de un dilatado proceso histórico, permite ese entendimiento de los mismos, una vez reconvertidos en los nuevos iconos del capital, como “escaparates”, como “reclamos publicitarios”, ventana abierta donde ser vistos o nuevos productos económicos, siendo necesario, para ello, que el sentido de la colectividad desaparezca y, con ello, lo esencial de la ciudad, es decir, su categoría como entidad pública.

Las nuevas “áreas de centralidad”, en efecto, contribuyen a la privatización de la ciudad, a la anulación de su sentir colectivo. En estas dos zonas que comentamos, se “regenera” el suelo ferroviario e industrial no tanto porque surja una demanda socialmente sentida, sino porque se está procurando una salida económico inmobiliaria, cuando no financiera, al “producto suelo” que ha sido liberado por los artefactos desmantelados.

Cuando se dispone de una gran cantidad de suelo liberado de sus antiguas funciones, en nuestro caso, industriales-ferroviarias, al no poder utilizarse en su totalidad, apenas se emprenden operaciones que no sean aquellas que procuran grandes beneficios, en la medida en que contribuyen a la materialización de “zonas exclusivas”, lejos del alcance de la mayoría de la

¹³⁹ Que, según varios estudios, han decretado el fracaso de un modelo de hacer ciudad en la capital catalana (Montaner, Álvarez y Muxí, 2011).

población, renunciando, por tanto, a un “proyecto de ciudad” que interese a todos. Las intervenciones que se han llevado a cabo, en aplicación de los dictámenes del 22@ de Barcelona, en este sentido, han sido aquellas que reclaman las nuevas economías que impulsan los llamados “servicios productivos”, creándose, con ello, el 71,5% de los nuevos puestos de trabajo previstos, mientras que los equipamientos urbanos no llegan al 10% de la cuota propuesta. En el caso de Bilbao, del mismo modo, ha bastado con dos-tres operaciones, para poner en marcha un proceso que sitúa a la ciudad en los circuitos de lo exclusivo, lejos de las necesidades reales de su población. El ámbito de la Ría no ha sido utilizado en su totalidad, sino, únicamente, los “suelos” más estratégicos, financiera e inmobiliariamente hablando, quedando el resto, a pesar de haberse programado como objeto de “regeneración”, en un estado de ruina avanzado que contrasta con los “iconos” que se muestran al mundo.

CAPÍTULO 3. EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DESMANTELAMIENTO, ABANDONO Y REGENERACIÓN DE LAS INSTALACIONES MILITARES EN LA CIUDAD. DE UNA APROPIACIÓN ORIGINARIA A UNA DESPOSESIÓN SOCIO- ESPACIAL DE UN PATRIMONIO URBANO PÚBLICO

Introducción

Vamos a tratar de entender los procesos de materialización, abandono y regeneración de las grandes propiedades militares, tomando, como ejemplo, lo sucedido en Italia. Se trata de comprender de qué manera se han llevado a cabo, decimos, sus procesos originales de construcción, las estrategias de abandono y vaciamiento, así como el camino seguido que desemboca en los procesos de “regeneración urbana” a los que están abocadas estas propiedades. El análisis que hace referencia a la incorporación, de dichas instalaciones, a la “ciudad existente” tanto en ámbitos urbanos consolidados como en zonas periféricas de nueva creación, todo ello, a lo largo del periodo que va desde la segunda mitad del siglo XIX hasta 1960, resulta imprescindible para profundizar en el lento y farragoso proceso de abandono-vaciamiento, previo a su “regeneración” definitiva.

En un primer momento, vamos a analizar el primitivo proceso de construcción de las instalaciones militares en Italia, lo que tuvo lugar, fundamentalmente, en el marco de la “ciudad tradicional”, contribuyendo, con ello, a su específica configuración espacial. En segundo lugar, se van a analizar las formas en las que se han llevado a cabo los procesos posteriores de “desmantelamiento”, “abandono” y “enajenación”, lo que comenzó a producirse en el último tercio del siglo XX, manifestándose, aún, en la actualidad, aportando, para ello, una interpretación crítica por lo que respecta a las razones que están presentes en dichos procesos. También, se reseñarán toda la serie de casuísticas en las que se han visto implicadas estas instalaciones a la hora de proceder a las “regeneraciones” emprendidas. Analizaremos, en este sentido, las diversas motivaciones a las que obedecen los cambios programados que se están operando en las instalaciones militares, en particular, cómo se establece la relación entre dichas “regeneraciones” y el papel que desempeñan en la conformación de la “centralidad urbana”, si el cambio en el “uso del suelo”, que

tales operaciones llevan consigo, se corresponde con una manera concreta de concebir dicha “centralidad”, lo que, al final, está estrechamente vinculado con la producción de nuevos “espacios de renta”. Las razones que apoyan este tipo de análisis, tienen que ver con el hecho que estos procesos de “regeneración urbana”, los que se realizan en base a estas grandes propiedades militares, obedecen, en última instancia, a aquellos presupuestos urbanísticos que impulsan la obsolescencia funcional de las mismas. Teniendo en cuenta, también, de manera colateral, no determinante, los efectos derivados del final de la “Guerra Fría”, en paralelo al proceso de modernización, y reorganización administrativa, del aparato militar. Estos otros aspectos, no constituyen los factores desencadenantes del abandono, sino que actúan como unos factores más que aceleran el proceso de enajenación de las propiedades militares afectadas. Como consecuencia de ello, para gestionar este proceso de enajenación, entran en juego toda una serie de promulgaciones legislativas con capacidad para coordinar, y hacer posible, los procedimientos de reconversión de estas áreas militares (véanse anexo I).

La materialización-producción de las instalaciones militares en Italia. Sus diversidades tipológicas

El proceso de ocupación castrense, del que son objeto las ciudades, se caracteriza por la implantación de cuarteles, en sus ámbitos espaciales, en calidad de residencias básicas para ser ocupadas por el ejército. Los primeros edificios exclusivos para el alojamiento militar aparecen, en las ciudades europeas, en el siglo XVIII¹⁴⁰. Los ejércitos tradicionales tenían un acusado carácter itinerante, de modo que las tropas permanecían poco tiempo en un mismo lugar, recurriendo, en general, al sistema de alojamiento en domicilios particulares. Cuando, en la segunda mitad del XVIII, los cuerpos militares tienden a estabilizarse, surgen los acuartelamientos permanentes.

En el caso italiano, desde la Unificación del Estado, en 1861, también, en los otros Países europeos, y coincidiendo con la reforma de los Estados, a partir

¹⁴⁰ Para profundizar en el tema del acuartelamiento de los soldados, antes del siglo XVIII, se remite a Buono (2009), que trata, específicamente, el caso de Milán.

de la segunda mitad del siglo XIX¹⁴¹, las ciudades se han caracterizado, históricamente, entre otras cuestiones, por la presencia de importantes instalaciones militares. Realizadas en el marco de la nueva organización de la Administración del Estado, estas grandes propiedades han condicionado, de manera significativa, el contexto urbano donde se ubicaban, definiendo la estructura de sus barrios, así como la dinámica comercial, el mercado inmobiliario...etc. Procedentes de la reutilización de edificios religiosos¹⁴², de herencias nobiliarias preexistentes, incluso, de nueva construcción, estas propiedades se han configurado, desde la segunda mitad del siglo XIX, como posesiones demandadas por actividades y funciones propias de la defensa nacional. Para su real materialización espacial, por otro lado, necesitaban del consumo de una gran cantidad de suelo, marcando sus diferencias con respecto a aquellas otras propiedades designadas para otros tipos de uso, también, necesitados de grandes terrenos urbanos, como es el caso de las industrias, superficies comerciales, conjuntos residenciales, equipamientos, etc. (Principe, 1986). En 1863, se elaboraron una serie de proyectos diseñados para las diferentes secciones de las Fuerzas Armadas, lo que se constituyó como referencia y “modelo” para la construcción de las instalaciones en todo el territorio nacional¹⁴³.

Los cuarteles diseñados, sobre la base de modelos establecidos, hasta la Segunda Guerra Mundial, responden a las siguientes tipologías¹⁴⁴:

¹⁴¹ Por el caso de Milán a lo largo del siglo XIX, véanse Pertot (2012).

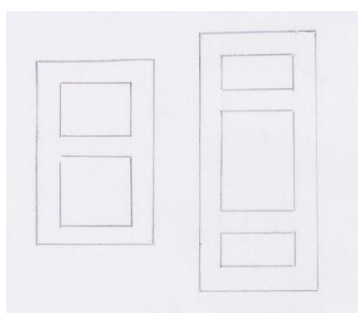
¹⁴² Este fenómeno, conocido como “desamortización”, en el caso específico de Italia, se expresó mediante la Ley número 384, promulgada el 22 diciembre de 1861, la cual autorizaba la ocupación temporal de estos bienes para uso gubernamental (público, civil y militar). Sus ventajas residían en disponer de importantes un área de recreo, así como localizaciones muy favorables. Mediante esta Ley, se llevaron a cabo 51 ocupaciones militares y otras tantas civiles, en las regiones de Emilia-Romaña, Toscana y Sicilia. Esta Ley fue prorrogada hasta finales de 1864 (Camera dei Deputati, 1864). Para profundizar el debate sobre el tratamiento y la gestión del patrimonio arquitectónico religioso, entre los siglos XIX y XX, se remite a Bartolozzi (2017).

¹⁴³ A los primeros estudios siguieron otros, publicados en revistas militares y manuales especializados. Para el caso italiano, se trata de la “Escuela de Aplicación de las Armas de Artillería y Genio”, en italiano *Scuola di Applicazione delle Armi di Artiglieria e Genio*, que proporcionó pautas y ejemplos estandarizados para el diseño de los asentamientos militares, de acuerdo con criterios funcionales, estructurales, higiénico-sanitarios y morfológicos. Los proyectistas eran oficiales del Genio Militar, originarios del Reino de Cerdeña y, posteriormente, de todo el territorio nacional. Estaban preparados, cultural y técnicamente, tanto en el ámbito militar como civil, especialmente, en fortificaciones y arquitectura militar. Sus labores estaban en consonancia con la evolución del debate europeo a propósito de los sistemas de defensa nacional, los criterios y las innovaciones en el acuartelamiento. Participaron, también, muy activamente, en la creación de una cultura europea referida al “acuartelamiento militar” (Donesana, 1875; Fara, 1985).

¹⁴⁴ La pertenencia a las diferentes “tipologías” no estaba, siempre, bien definida. Sobre todo, por lo que respecta al acuartelamiento en “bloques”. Se pueden advertir estructuras que se superponen a las tipologías. Los edificios se podían organizar con una lógica no sometida a ningún modelo, a causa de la irregularidad de la parcela, o por particulares motivos funcionales. Además, según el llamado “Plan

1. “*Cuarteles con Patio Central*” (fig. 18, 19 y 20) de tipo español, consistente en un sólo edificio organizado alrededor de uno o más espacios abiertos internos. Este tipo fue propuesto, para el caso italiano, en 1863, destinado para cuarteles de infantería. Sin embargo, esta manera de proceder a la edificación de cuarteles no fue muy utilizada, debido a problemas derivados de la mala ventilación del patio.

Fig. 18, 19 y 20: cuartel Cantore (Piacenza), ejemplo de cuartel con patio central, consistente en un único edificio desarrollado alrededor de uno o más espacios abiertos internos, separados entre ellos.



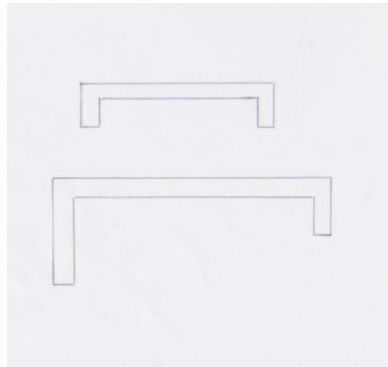
Regulador de los cuarteles” (Eccellente, 1990: 49-54), antes de la Segunda Guerra Mundial la tipología de los cuarteles realizados se caracterizaba siguiendo tres tipos de modelos diferentes:

- estructuras en forma cuadrada, la cual contempla un espacio central libre. Su época de construcción se remonta al período pos-napoleónico, 1825, hasta 1930;
- cuarteles funcionales en forma de “U”, realizados en las décadas de 1930 y 1940, básicamente, en las afueras de las ciudades;
- cuarteles que no son reconducibles a ninguna de las tipologías antecedentes. Estas estructuras son aquellas que, originariamente, estaban destinadas a otras funciones, como conventos, cárceles, otras instituciones...etc. Con la llegada de los militares dentro de estos cuarteles, sus estructuras resultaban inadecuadas debido a su antigüedad funcional, a su localización, en general, en Centros Históricos, a la imposibilidad de modernizar dichos edificios, a la falta de espacios adecuados donde albergar las actividades de los militares, en fin, a sus vínculos de carácter histórico y monumental. Nos remitimos a la clasificación de Turri, Cappelletti y Zamperini (2008: 72-74), más completa y detallada. De todas formas, ni la clasificación relatada por Eccellente (1990), ni aquella otra elaborada por Turri, Cappelletti y Zamperini (2008), tienen en cuenta las reconversiones de espacios industriales en militares, realizadas entre la Unificación del Estado y la Segunda Guerra Mundial, como, por ejemplo, la antigua fábrica de automóviles S.C.A.T. de 1912-1913 (“*Società Ceirano Automobili Torino*”), en el en el barrio popular de Campidoglio de Turín, reconvertida en el cuartel Amione en 1935.

Fuente: elaboración de F. Camerin (2020), fotografía aérea Google Maps (2020) y fotografía de F. Camerin (2017).

2. “*Cuarteles Lineales*” (fig. 21 y 22). Consisten en un largo edificio central que termina en sus extremos mediante dos alas, y cuyos salientes, por lo general, no miden más de un tercio de la longitud del cuerpo central. Solían destinarse a la acomodación de tropas, oficinas de comando y servicios accesorios. Las caballerizas, y otros lugares para animales, se ubicaban en edificios distintos.

Fig. 21 y 22: ejemplo de cuartel linear, en el específico en Verona el cuartel Erariali del Campone. La longitud de la parte central asume valores variables en relación con las funciones que se instalan y las dimensiones del lote.



Fuente: elaboración de F. Camerin (2020) y fotografía aérea Google Maps (2020).

3. “*Cuarteles en Bloques Aislados*”, a manera de pabellones¹⁴⁵, que consisten en un conjunto de edificios aislados y mono-funcionales, distribuidos

¹⁴⁵ Sistema denominado *block system*, por su descendencia británica, aunque también se tuvieron muy en cuenta las experiencias francesas de Tollet. El sistema de bloque era reconocidamente más higiénico, pero consumía mucha superficie.

alrededor de una gran plaza central cuadrada, buscando, con ello, la máxima aireación y soleamiento. Las oficinas del Comando estuvieron, siempre, en una posición privilegiada, en el lado de acceso a la plaza, mientras los otros pabellones se organizaban según tres maneras distintas:

a. Bloques organizados en forma de “peine” (fig. 23 y 24), en dos lados de la plaza, ortogonales a los mismos lados, ocupados, respectivamente, por el Comando y las caballerizas. Este sistema fue adoptado en los asentamientos para tropas de caballería, con edificios de dos plantas: las caballerizas en la planta baja y los dormitorios en la planta alta. En el cuartel de artillería, los edificios adicionales, las marquesinas y los almacenes de armamento, se ubicaban detrás de las caballerizas.

Fig. 23 y 24: cuartel De Dominicis (Treviso), ejemplo de cuartel en bloques colocados en forma de peine.

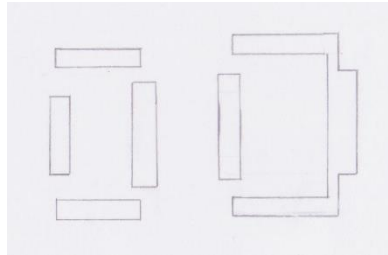


Fuente: elaboración propia (2020) y fotografía aérea Google Maps (2020).

b. “*Bloques colocados a lo largo de los lados de la plaza*” (fig. 25, 26 y 27). Esta solución fue adoptada para los cuarteles de infantería y caballería, cuando se decidió por separar las tropas de los caballos. En los cuarteles de infantería, los bloques ocupaban los tres lados libres del cuartel principal, mientras que en

los de artillería a caballo, y caballería, se localizaban en los lados adyacentes al Comando, ocupando el último lado las caballerizas. Otros edificios, incluidas cocinas, gimnasios, establos, caballerizas, marquesinas y almacenes, se disponían fuera del cuadrilátero.

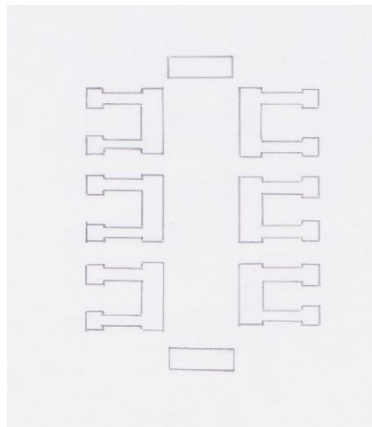
Fig. 25, 26 y 27: cuartel Tommaso Salsa, ejemplo de cuartel en bloques colocados a lo largo de los lados de la plaza. Los pabellones están dispuestos a los dos lados de la plaza y ortogonales a ésta, con los otros lados ocupados respectivamente por el comando y por la caballeriza.



Fuente: elaboración de F. Camerin (2020), fotografía aérea Google Maps (2020) y fotografía de F. Camerin (2017).

c. “*Bloques Funcionales*” (fig. 28, 29 y 30) construidos en todo el país, siguiendo estructuras proyectadas en 1936. Se trata de cuarteles en forma de U, los cuales se organizaron en grupos de tres, a ambos lados de la plaza, con la parte central frente a ella.

Fig. 28, 29 y 30: cuartel Gonzaga Lupi di Toscana (Scandicci, Florencia), ejemplo de cuartel en bloques funcionales, realizado según el proyecto tipo de 1936.



Fuente: elaboración de F. Camerin (2020), fotografía aérea Google Maps (2020) y fotografía de F. Camerin (2017).

Instalaciones Militares y Desarrollo Urbano

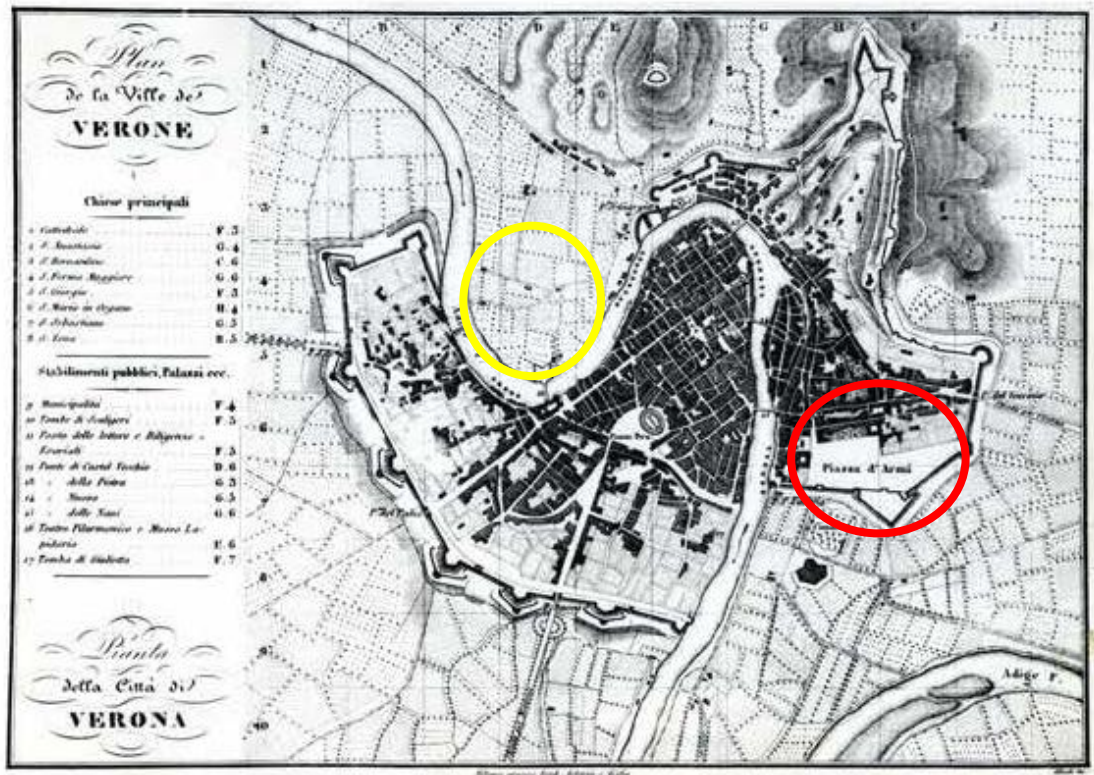
La construcción de las instalaciones militares se ha relacionado, inevitablemente, con las dinámicas de desarrollo urbano. Durante la segunda mitad del siglo XIX, coincidiendo con el proceso de industrialización, las ciudades europeas, entre ellas, las italianas, estaban limitadas por las antiguas murallas, las cuales establecían el límite entre las áreas urbanizadas y las rurales. En esta época, las ciudades comienzan a conocer importantes fases de expansión, estructurándose en torno a algunos elementos urbanos significativos¹⁴⁶. La

¹⁴⁶ Ciudades como Milán y Piacenza, todas ellas caracterizadas por importantes asentamientos militares, se desarrollaron de la siguiente manera: polos estratégicos servidos por el ferrocarril ya en 1861, crecieron

construcción de una red de carreteras y ferrocarriles, bien estructurada en el primer período posterior a la creación del Estado italiano, sobre todo, en el norte del país, más industrializado, convirtió a muchas de las ciudades italianas en lugares aptos para ubicar nuevos asentamientos militares (Melis, 1941), confiriendo al territorio nacional una estructura organizativa unitaria, también, desde el punto de vista militar, debido a la difusión del servicio militar obligatorio (Labanca, 2007; Quirico, 2008). Las instalaciones militares, localizadas en la inmediata periferia de la ciudad, donde se podía disponer de suelo para tales fines, condicionaron nuevas transformaciones urbanísticas, lo que supuso la urbanización del contexto espacial donde se ubicaron dichas instalaciones. A modo de ejemplo, nos encontramos con el Arsenal de Verona y el cuartel Santa Marta, ubicados, respectivamente, en el meandro del río Adigio y en la parte sureste de la ciudad (fig. 31 y 32). Su materialización se ha convertido en el elemento generador de una nueva urbanización fuera de las antiguas murallas de la ciudad.

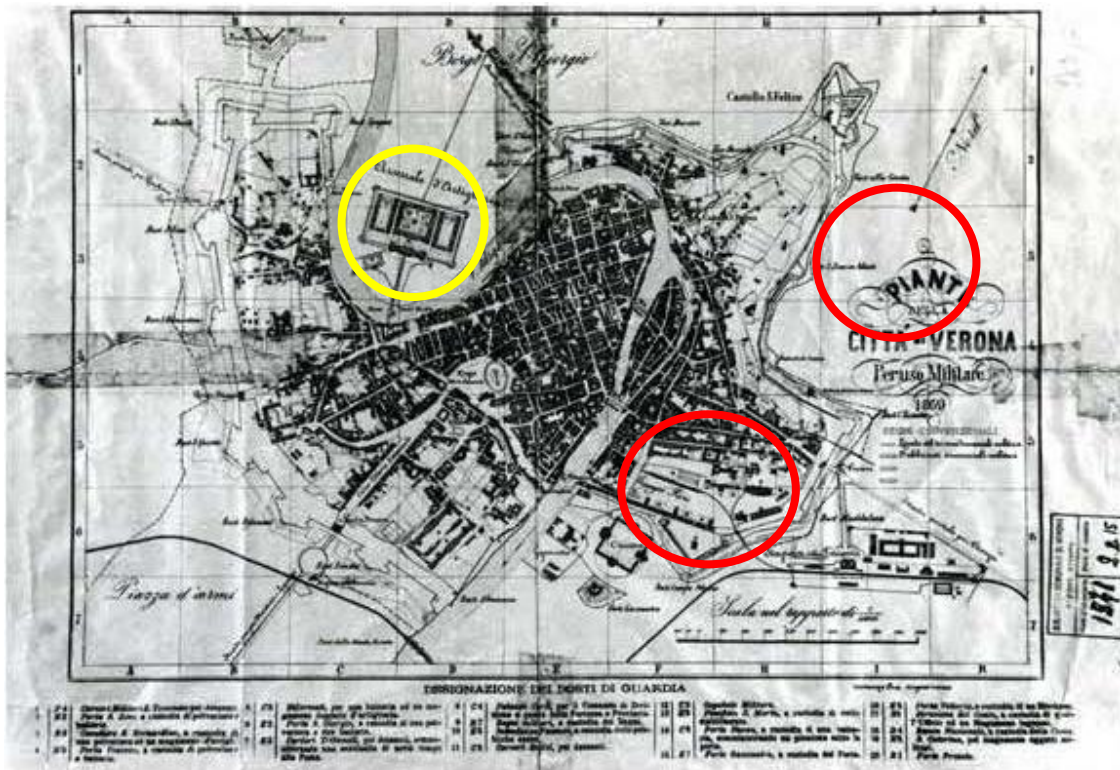
Fig. 31: el *Plan de la ville de Verone* en la guía del Lombardo Veneto (1842). En el círculo amarillo la ubicación del Arsenal y en el círculo rojo aquella del cuartel Santa Marta.

inicialmente de forma isotrópica cerca del núcleo central y, en seguida, se vieron afectados por una expansión en línea con la red infraestructural.



Fuente: reelaboración de Comune di Verona (2011: xlv).

Fig. 32: la “Planta de la ciudad de Verona para utilizo militar” (1869). En el círculo amarillo la ubicación del Arsenal y en el círculo rojo aquella del cuartel Santa Marta.



Fuente: reelaboración de Comune di Verona (2011: xlv).

En cuanto a la ubicación de los acuartelamientos, las nuevas condiciones sociales, económicas y políticas del nuevo Estado requerían, por un lado, asumir situaciones precedentes con respecto a los activos militares de los estados anteriores a la Unificación y, por otro, cumplir los objetivos de un nuevo sistema de defensa nacional. Todo eso, con el objetivo de distribuir las Fuerzas Armadas en el territorio con un planteamiento orgánico que facilitase la supervisión de las plazas más importantes, la protección de las fronteras y las rutas de acceso al territorio nacional, sin olvidar el movimiento y la convergencia de tropas en caso de guerra (Bettinaria, 1989). Además, se establecieron criterios para permanecer alejados de los barrios obreros, a los que consideraban, por su pobreza, verdaderos “focos de infección”. Se esbozaron, por tanto, razones higiénicas y sanitarias, para proceder al establecimiento de las nuevas instalaciones militares, buscando las mejores situaciones medioambientales¹⁴⁷. También, libertad para gozar de una mayor amplitud, lo que permitía construir edificios con espacios abiertos. Las razones económicas, también, estuvieron presentes, ya que el objetivo era asentar dichas instalaciones en terrenos de bajo coste. Estos criterios¹⁴⁸ contribuyeron a localizar los cuarteles fuera de los lugares “contaminados” de ciudad, alejados de los últimos suburbios, cerca de los campos, pero sin distanciarse demasiado de los centros urbanos, evitando, con ello, el aislamiento del soldado con respecto a la vida urbana, lo que repercutiría, probablemente, en su ánimo vital (Bruni, 1937).

Generalmente, entre finales del siglo XIX y los años del fascismo, los cuarteles fueron ubicados en el perímetro de las ciudades históricas, más allá

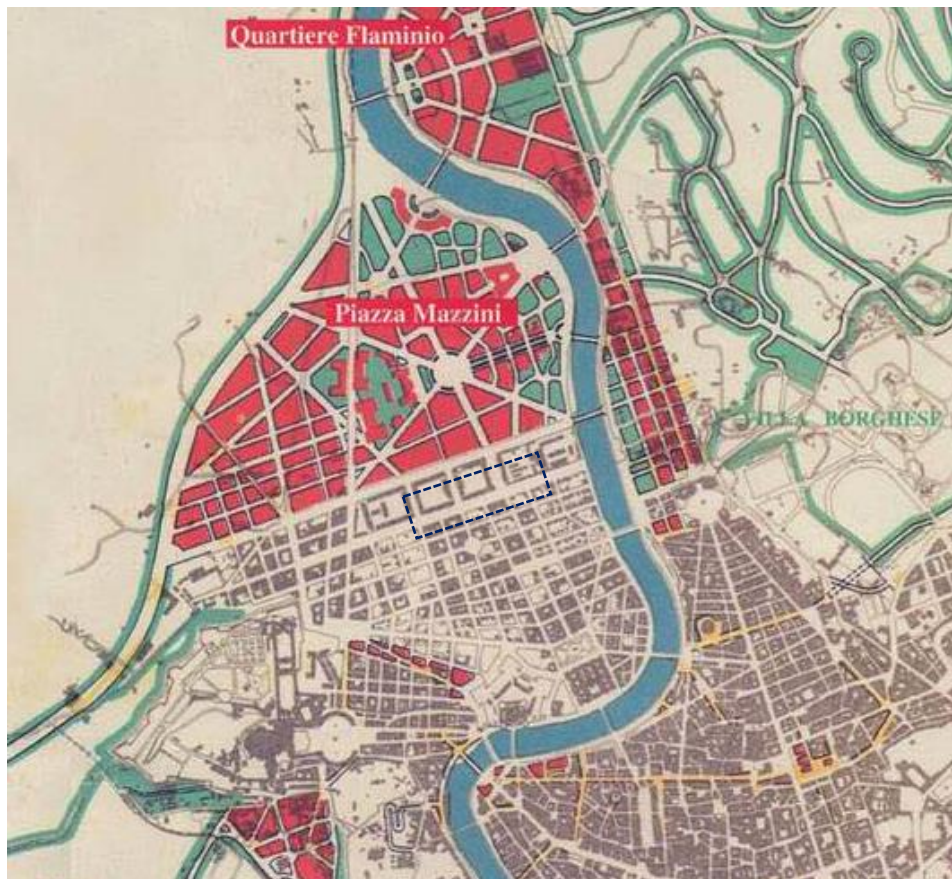
¹⁴⁷ Sobre todo, en el norte del país. Ver, el caso del sistema de fortificaciones, en el periodo 1862-1914, en la Región de Véneto (Posocco, 1990).

¹⁴⁸ Como subrayado por Turri, Cappelletti y Zamperini (2008: 74-76), la elección de la ubicación más adecuada para los acuartelamientos y la orientación de los edificios también estuvo influenciada por factores como:

- la exposición de edificios a irradiación solar. En climas fríos el eje principal de los edificios se orientaba en dirección norte-sur de modo que las fachadas principales fueran calentadas por el sol; en climas cálidos la orientación era este-oeste para reducir la absorción de calor;
- el orografía del terreno y la exposición a los vientos dominantes. Para la ubicación se tenían en cuenta las zonas más altas y más expuestas a las corrientes de viento predominantes, para permitir una ventilación más eficiente;
- la composición del suelo, ya que no se recomendaban los suelos no permeables que favorecen el estancamiento del agua y aquellos ricos en materia orgánica de origen vegetal o animal;
- la proximidad a los cursos de agua, para favorecer el arranque de las corrientes de aire y utilizar las aguas para el lavado de las prendas y para el baño de los caballos;
- el alejamiento de los cuarteles de fuentes de contaminación o infecciones, como industrias, hospitales y mataderos.

del recinto amurallado, ya demolido en casi todo su recorrido, a lo largo de las vías de comunicaciones urbanas y extraurbanas, o cerca de las principales vías ferroviarias. Todo ello, vinculándose con el desarrollo de una tecno-burocracia estatal implicada en la implementación de políticas de planificación y desarrollo urbano que se han manifestado como un ejemplo emblemático de la dificultad que, históricamente, han marcado la construcción de las arquitecturas estatales, en nuestro caso, los nuevos asentamientos militares. En las ciudades Capitales, y en las Plazas Fortificadas, se construyeron, con cierta asiduidad, distritos militares enteros, como es el caso, en Turín, del Barrio de Santa Rita, alrededor de la Plaza de las Fuerzas Armadas. Otro caso es el de Roma, a lo largo de la Avenida de las Milicias (fig. 33). La zona de Cecchignola, en Milán, en vía Monti y vía de las Fuerzas Armadas, constituye otro ejemplo.

Fig. 33: extracto del Plan Regulador General de Roma de 1909. En azul el proyecto de acuartelamiento de la Avenida de las Milicias al sur de Piazza Mazzini.



Fuente: Piano Regolatore Generale di Roma (1909).

Con el estallido de la Segunda Guerra Mundial, la localización de las instalaciones militares, tal y como se planteó en décadas precedente, demostró su enorme vulnerabilidad a los ataques aéreos, lo que implicó pensar en otro tipo de soluciones. A partir de entonces, se adoptaron alternativas que supusiesen implantar instalaciones fuera de la ciudad, reduciéndose, con ello, el reconocimiento de los complejos militares desde el aire, y permitiendo una mayor libertad para maniobras y ejercicios. En la segunda posguerra, el peligro de un ataque atómico condicionó, radicalmente, la distribución de las instalaciones militares en el territorio italiano. Las nuevas directrices adoptadas se decantaron por proporcionar espacios concretos para unidades operativas más pequeñas que no excediesen de un regimiento, o batallón, correspondientes, cada uno de ellos, con las diferentes armas y cuerpos, y manteniendo distancias mínimas de 3 a 5 km entre dos instalaciones, racionalizando, por tanto, los asentamientos militares en una sola ciudad (Turri, Cappelletti y Zamperini, 2008: 76). Dentro de estas pautas, el “cuartel tipo” se establecería entre 2 y 6 km desde el centro urbano, con capacidad para alojar a 1.000 soldados, desarrollándose en un área, como mínimo, de 20 hectáreas, y con un coste total de alrededor de 30 mil millones de Liras¹⁴⁹ (Eccellente, 1990: 53).

Estas pautas sólo se han aplicado en parte, ya que no era posible completar la renovación de las propiedades inmobiliarias militares existentes. Además, frente a los acontecimientos de la segunda posguerra¹⁵⁰, a partir de mayo de 1945, se abrió una nueva fase para las Fuerzas Armadas italianas¹⁵¹. Todo esto condicionó la puesta en marcha de específicas reorganizaciones, y reestructuraciones, entre 1948 y 1954, en el Ejército de Tierra, también, en la Armada y en el Ejército del Aire, entre 1968 y en 1975 (Malatesta et al., 2015: 32-48). Todo ello supuso un aumento significativo del gasto militar, también, por razones derivadas de la dotación de misiles *Nike* al Ejército del Aire, en las

¹⁴⁹ En la actualidad, se corresponderían con casi 28 millones de euros.

¹⁵⁰ Como el Tratado del Atlántico Norte, que creó la *North Atlantic Treaty Organization*, la NATO, del 4 de abril de 1949, el rearme alemán, el Pacto de Varsovia del 14 mayo de 1955 y la independencia y neutralización de Austria.

¹⁵¹ Para más informaciones sobre la historia de las Fuerzas Armadas italianas del segundo posguerra se remite a Cerquetti (1975), Ilari (1978 y 1994), Nuti (1989), Jean (1989 y 1994), Ceva (1999), Luppi (2012) y Mariani (2013).

décadas de 1950-60 (fig. 34 y 35), y los misiles *Hawk* al Ejército de Tierra, hacia 1970, sin olvidar el fomento de la industria militar y la comercialización de armas. Todo esto supuso una ampliación de la presencia militar en el territorio italiano, incluyendo, a su vez, la presencia de las Fuerzas Armadas Americanas¹⁵². La presencia de bases americanas supuso, por ejemplo, instalaciones de comandos americanos de las Fuerzas Armadas de Tierra, *Headquarters of the Allied Land Forces Southern Europe* (HQ-LAND.SOUTH), en Verona, así como aquella otra que hace referencia a “misiles nucleares”, *Southern European Task Force* (SETAF), localizados en Vicenza, en 1951 y 1955, respectivamente.

Fig. 34 y 35: ejemplo de área militar materializada en áreas periféricas, después de la Segunda Guerra mundial. A la izquierda, imagen de satélite y, a la derecha, fotografía del área interna de la antigua base militar “Zona de lanzamiento 57° Gr. I.T.” con misiles Nike de Ceggia (provincia de Venecia).



Fuente: Google Maps (2020) y fotografía de F. Camerin (2017).

La formación de un Patrimonio Militar. Origen, desarrollo y culminación de un proceso de apropiación espacial

¹⁵² Para profundizar la cuestión de la presencia militar americana en Italia se remite al trabajo coordinado por Ronzitti (2007).

Durante el largo periodo en el que se produjo la materialización de las instalaciones militares en las ciudades italianas, las grandes propiedades que las soportaban fueron adquiridas, al menos, siguiendo tres procedimientos.

En primer lugar, reutilizando “propiedades de origen monástico” (fig. 36 y 37), las cuales estaban localizadas dentro del “núcleo histórico” consolidado. Se trata de propiedades de gran dimensión, de interés histórico, arquitectónico y cultural, sujetas, generalmente, a vínculos de protección histórico-culturales, reconvirtiéndose en instalaciones militares durante la segunda mitad del siglo XIX. De esta manera, los antiguos edificios, procedentes de uso religioso, no se han visto afectados por procesos de degradación significativos, ni por grandes demoliciones, tampoco, por excesivas transformaciones.

Fig. 36 y 37: a la izquierda, imagen de satélite y, a la derecha, fotografía del cuartel Redi (Florencia), antiguo monasterio construido en 1297.



Fuente: Google Maps (2020) y fotografía de F. Camerin (2017).

En segundo lugar, ocupando propiedades ubicadas en los “bordes del núcleo urbano histórico” (fig. 38 y 39), en torno a la circunvalación que suele identificarse con el recorrido de las antiguas murallas. Estas áreas se han visto,

paulatinamente, afectadas por el proceso de urbanización posterior, encontrándose, hoy día, reabsorbidas en el tejido urbano.

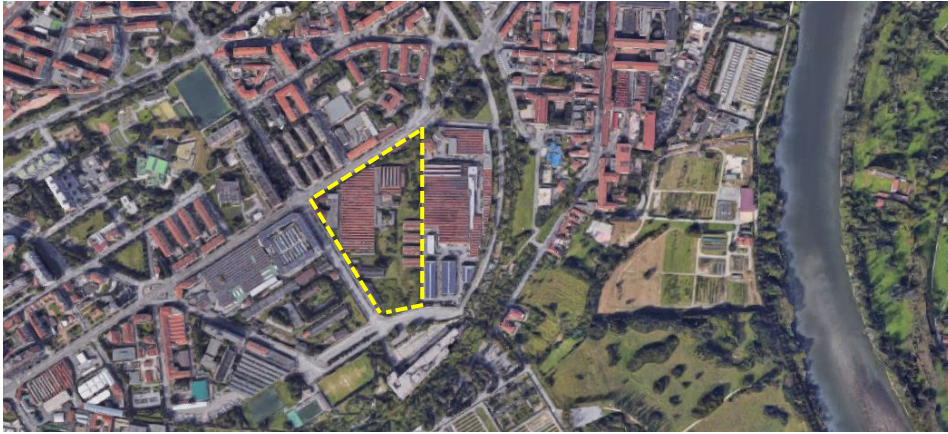
Fig. 38 y 39: a la izquierda, imagen de satélite y, a la derecha, fotografía del cuartel Piave (Padua), realizado en la segunda mitad del siglo XIX dentro de la antigua circunvalación de la ciudad.



Fuente: Google Maps (2020) y fotografía de F. Camerin (2017).

En tercer lugar, construyendo asentamientos militares en zonas que, en el momento de su realización, se localizaban “fuera del centro habitado” (fig. 40, 41 y 42), dentro de un radio de un kilómetro. Los cuarteles realizados en época fascista son los que se caracterizan por estar a una mayor distancia con respecto a los núcleos históricos. Este hecho responde, a su vez, al crecimiento de los centros de las ciudades, durante el primer período posterior a la Unificación. Actualmente, estos bienes están absorbidos en áreas semi-periféricas, o claramente periféricas, de las ciudades, áreas predominantemente residenciales o, a veces, en ámbitos productivos industriales y artesanales, definidos por tejidos edificatorios fragmentados y no muy consolidados.

Fig. 40, 41 y 42: Arriba imagen de satélite y, abajo, fotografías del Almacén de Artillería y Defensa Química M.Ar.Di.Chi. (Turín), construido entre 1911 y 1928.



Fuente: Google Maps (2020) y fotografías de F. Camerin (2017).

Y, por lo que se refiere a la forma de tomar posesión de estas propiedades, distinguimos las siguientes casuísticas, en un intento por tipificar el proceso de materialización física de los asentamientos militares, sobre todo, después de la Unificación de 1861. Nos interesa, en particular, cómo las Fuerzas Armadas italianas fueron adquiriendo propiedades para ejercer su función de carácter militar.

1. La “*reconversión de edificios eclesiásticos*”, a partir de la Ley de 22 de diciembre de 1861, n. 384, más tarde, modificada, e integrada, por la Ley de 24 de diciembre de 1864, n. 2077, instrumentándose la expropiación forzosa¹⁵³ al patrimonio disponible para ejercer las funciones requeridas por el nuevo Estado italiano. En todas las ciudades italianas, ante la necesidad de albergar a los

¹⁵³ Para profundizar, en el proceso de enajenación del patrimonio de la Iglesia, entre 1860 y 1890, se remite al valioso trabajo de Gioli (1997). Entre 1861 y 1864, los edificios religiosos incautados y ocupados, por los militares, habían sido 102. Sucesivas leyes (definidas como Leyes “*de subversión del eje eclesiástico*”, “*Leggi d’eversione dell’asse eclesiastico*”, el Decreto Real de 7 de julio de 1866, n. 3036, artículos 11, 18, 20 y 21; el Decreto Real de 21 de julio de 1866, n. 3070, artículo 30; la Ley de 15 de agosto de 1867, n. 3848, artículo 7; y el Decreto Real de 22 de agosto de 1867, n. 3852, artículos 73-75 y 88), han impulsado, paulatinamente, el abandono y la reconversión funcional, de estos bienes eclesiásticos, hacia actividades civiles (Breschi, 2014). En particular, hasta el 31 diciembre de 1872, se atribuyeron 72 inmuebles eclesiásticos al Ministerio de la Guerra (Gioli, 1997: 98).

soldados en su interior, se planteó la reconversión de los bienes eclesiásticos, abandonados o requisados por parte del Estado italiano, en cuarteles y todo tipo de instalaciones militares, siguiendo los modelos adoptados por otros países europeos, como es el caso de España o Francia. Se trataba de un patrimonio construido que, aunque vetusto y en condiciones generalmente mediocres, respondía a las exigencias burocráticas y financieras de los militares.

2. La “*adquisición y venta de propiedades de suelo*”, derivadas de específicos convenios establecidos entre Ayuntamientos y *Ministerio de la Guerra*, desde 1861 hasta la época fascista. Esta dinámica se instrumentalizó sea mediante permutas y expropiaciones, de terrenos y edificios, entre ambos agentes, sea a través de adquisiciones y expropiaciones, por parte de los Ayuntamientos, para albergar los militares con la finalidad de aumentar su competitividad económica dentro de la nueva organización del Estado italiano.

2a. Por lo que respecta al primer caso, permutas y expropiaciones en base a acuerdos entre Administración Local y el Ministerio de la Guerra, se preveía la expulsión de las instalaciones militares, del centro de la ciudad, para reubicarse en sus periferias. Todo ello, de acuerdo con las disposiciones emanadas del Planeamiento Urbano, con la intención, quizá, de integrarlo. De ahí que las grandes propiedades de suelo, en las que se ubicaban los asentamientos militares, localizadas, generalmente, en las zonas centrales de la ciudad, protagonizasen una pérdida de su contenido, un “vaciamiento”, lo que procuraba su puesta a disposición en un mercado inmobiliario. A través de este mecanismo, típico del modelo de desarrollo capitalista del siglo XIX, se impulsaba la venta que, debido a la alta rentabilidad del suelo, pudiese financiar la relocalización de los militares en zonas más periféricas. Se trata, por ejemplo, del caso de Turín, a principios del siglo XX, cuando mediante un acuerdo adoptado el 14 de abril de 1904, el cual fue incorporado al Plan Regulador General de 1906, se preveía la reubicación de los cuarteles en el entorno urbano de la ciudad, debido a razones que respondían a la racionalización y cambios en las estrategias de los militares por lo que atañe a su presencia militar en la ciudad, también, a cuestiones referidas a la higiene y a la salud de los soldados. Sin embargo, la razón más evidente, referida al porqué de este tipo de negocio inmobiliario, encuentra sus raíces en los efectos de la continua urbanización de la ciudad, la

cual creaba, ininterrumpidamente, nuevas áreas que producían la “renta urbana” correspondiente (Bertelli, 2014: 48-49).

2b. El segundo caso remite a la competencia entre ciudades para asegurarse la presencia militar en su territorio. Después de la Unificación, la presencia militar era objeto de deseo por parte de los Ayuntamientos de las capitales de provincia que, a pesar de los gastos para el alojamiento de las tropas, tenían el objetivo de atraer a los militares ya que constituían la oportunidad para aumentar la capacidad económica de las ciudades. Es el caso de la ciudad de Belluno, la cual, debido a su posición periférica, con respecto a otras capitales de provincia del Norte de Italia, se encontraba en una situación económica de crisis, entre 1880 y 1882, a pesar de que contaba con una línea ferroviaria que la conectaba con otros territorios. La Junta Municipal se hizo cargo de la financiación para expropiar terrenos y realizar nuevos cuarteles, ya que pensaba en la presencia militar como un pilar fundamental para revertir la situación de crisis económica local, hecho que se llevó a cabo con la construcción, primero, del cuartel “Fantuzzi”, entre 1886 y 1889, a lo que se añadirán otros cuatros en décadas sucesivas. De hecho, la constante presencia de millares de soldados procurará, a la capital belunesa, una importante inyección económica y social, durante todo el siglo XX (Mancuso, 1990: 30-31)¹⁵⁴. En síntesis, las razones económicas relacionadas con la presencia militar derivaban de los siguientes objetivos: la ocupación de un mayor número de desempleados para los diversos trabajos requeridos para asentar a los soldados, como los que se refieren a la construcción de las instalaciones de los militares, también, las residencias, de todo tipo, para albergar a sus familias; el aumento de las transacciones económicas, especialmente, las que tienen que ver con comercios y establecimientos públicos, por tanto, con el comercio local; el fomento de las relaciones sociales, de los Círculos Culturales, de los espectáculos públicos; el aumento de la población escolar, etcétera.

¹⁵⁴ La perspectiva de atraer a los militares, para mejorar la economía local, ha condicionado, casi siempre, las decisiones de las autoridades públicas locales de cara a su colaboración con el Ministerio de la Guerra, o Defensa, incluso, durante el siglo XX. Como ha sido reseñado por Baccichet (2018: 104), en el caso de la construcción de diversas instalaciones militares, en el municipio de Vittorio Veneto, en Treviso, durante los pasados años cincuenta los políticos locales elaboraron el primer P.R.G. de la ciudad, destinando específicas zonas a usos militares, por cuanto la presencia militar potenciaría la ciudad en términos de prestigio y decoro.

3. Una “*adquisición autónoma por parte del Ministerio de la Guerra de propiedades de suelo para realizar nuevos asentamientos militares*”. En este caso, se trataba, bien, de fragmentos territoriales sin un uso concreto que los identificase, o de suelos en los que, previamente, albergaban otro tipo de actividades, generalmente, de origen industrial, que pudiesen responder a necesidades demandadas por los militares.

3a. En referencia al primer caso, terrenos sin un uso previo concreto, que se expresase en algún tipo de construcción, podemos incluir las grandes propiedades militares realizadas fuera de las antiguas murallas, como es el caso del antiguo “Arsenal Marítimo Militar” de La Spezia, construido entre 1862 y 1869¹⁵⁵. La realización de estas instalaciones supuso un efecto “urbanizador” que afectó a su territorio circunstante, además de un cambio socio-económico importante en la ciudad donde se asentaba.

3b. Por lo que refiere al segundo caso, valga como ejemplo el de la *Società Automobili Roma*, en vía Guido Reni, Barrio Flaminio, en Roma. En 1916, la fábrica fue adquirida en propiedad por el Ministerio de la Guerra, modificando las previsiones de la Planificación Urbana Local por entonces, debido a las exigencias bélicas derivadas de la Primera Guerra Mundial, para realizar una fábrica destinada a la producción de armas y municiones, llamada, inicialmente, *Regia Fabbrica d’Armi*.

4. La “*incorporación de las fortalezas y otras instalaciones militares*”, anteriores a la Unificación del Estado italiano, al “patrimonio del Ministerio de la Guerra”. Se trata de asentamientos, de todo tipo, construidos en décadas, o siglos, precedentes. Sus antecedentes pueden ser eclesiástico, como es el caso del cuartel “Redi” de Florencia, antiguo convento construido en el siglo XIII, y convertido en hospital militar en 1838, el cual se localizaba en el Centro Histórico de la ciudad; también, es el caso de aquellos otros artefactos construidos por el poder local, como el “Arsenal” de Venecia, el cual se edificó durante la República de Venecia a finales del siglo XII; otro ejemplo lo constituyen aquellos asentamientos realizados obedeciendo a los intereses derivados de dominaciones extranjeras, antes de la Unificación, sobre todo, en territorios del

¹⁵⁵ Su construcción se impulsó, oficialmente, por la Ley de 28 de julio de 1861, n. 136, mediante la cual se establecía un gasto extraordinario de 36 millones de Liras, unos 166 millones de euros actuales, para la construcción de la citada instalación militar.

Noreste del País, coincidentes con el período de dominación francesa y austrohúngara, a lo largo del siglo XIX. En particular, la dominación francesa, entre finales del XVIII y principios del XIX, supuso, por ejemplo, la materialización de la fortaleza “Marghera”, en Venecia, construida entre 1803 y 1813. En años sucesivos, esta fortaleza, después de haber sido incorporada al patrimonio militar austrohúngaro se cedió, en 1866, a Italia, siendo ocupada por los militares italianos hasta los años noventa del siglo XX. También, el Imperio Austrohúngaro ha dejado como herencias, entre otros, el antiguo Arsenal “Franz Josef I” de Verona (1854-1861), y el conjunto de los antiguos conventos convertidos en instalaciones militares durante la época napoleónica, cuyas estructuras han sido modificadas, e integradas, entre 1863 y 1865, por parte del Genio militar austriaco, antes de la anexión de Véneto al Reino de Italia, en 1866, denominado, más tarde, cuartel “Santa Marta”. Hoy día, este complejo se ha reconvertido en una de las sedes universitarias de Verona. Ambos presidios militares han estado en uso, por parte del Ministerio de Defensa italiano, hasta 1996 (Mamoli, 1990: 36-40).

5. La “*construcción de nuevos asentamientos militares durante el Fascismo*”, para destinarlos a fines de defensa nacional, los cuales fueron considerados, por el poder del Duce, sin tener en cuenta las exigencias reales de las ciudades. Los procedimientos burocráticos que acompañaron, en este periodo, a la construcción de las instalaciones militares, en ciudades como Milán (Camerin, 2018b), por ejemplo, van más allá de las cuestiones edificatorias y urbanísticas, centrándose en el equilibrio entre las necesidades estratégicas de los militares y la razón política que las suscitó, entre la voluntad de auto-representación del Fascismo y la compleja gestión económica de las intervenciones públicas que compartían el Estado y los Ayuntamientos. Se trataba, a menudo, como en el caso reseñado en el punto 2, de impulsar la expulsión de los cuarteles de las zonas centrales de la ciudad, de terrenos que eran de propiedad del Ayuntamiento, o de bajo coste, lo que podía hacer pensar que estaba relacionada, inevitablemente, con un negocio inmobiliario. Estamos hablando de un mecanismo vinculado con la financiación derivada de la venta de áreas militares, por entonces, de propiedad estatal, destinadas a procurar desarrollos inmobiliarios por parte de operadores privados. Valga como ejemplo, un caso de Milán, en el que un decreto de Mussolini, publicado en junio de 1926,

intentaba materializar una de las más imponentes reformas a someter a las propiedades del Estado, en concreto, del Ministerio de la Guerra, impulsando la realización del poderoso “Palacio de Justicia”, en paralelo a la reubicación de los asentamientos militares con el objetivo de financiar la operación en su conjunto. Al final, sólo se realizó de manera parcial (Poli, 2016).

6. Por “*expropiación de terrenos en ámbitos periféricos del territorio italiano*”, en el marco de específicas colaboraciones internacionales, sobre todo, con Estados Unidos, para enfrentarse al hipotético, y sobrevalorado, peligro de una invasión por parte de la Unión Soviética, durante en el periodo de la llamada “Guerra Fría” (1947-1991). En este caso, se trata de las bases militares creadas a partir de la década de 1950, mediante acuerdos entre Italia y Estados Unidos, en el marco de la NATO. Es el caso de las instalaciones de *Camp Darby* (Livorno) y *Camp Ederle* (Vicenza), para el Ejército; en Nápoles, Gaeta (provincia de Latina) y La Maddalena (Sassari), como bases de la Armada; la base de Sigonella (Siracusa-Catania), para el Ejército del Aire¹⁵⁶. A todas estas instalaciones se han añadido, siempre, en el marco de la Guerra Fría, y durante las décadas de 1950 y de 1960, otras de menor tamaño, dispersas territorialmente, que han servido para la formación de soldados, para almacenar armas y vehículos, para usos de polvorines...etc. Hoy día, están, mayoritariamente, abandonadas. Los casos más llamativos se encuentran en la Región de Friul-Venecia Julia, los cuales, durante la década de 1960, ocupaban 103 kilómetros cuadrados de superficie, propiedad del Ministerio de Defensa. El 50% de su superficie estaba restringida por servidumbres militares (Santarossa y Scirè Risichella, 2016: 30). También es digno de mención, aunque con un menor impacto, el Véneto, donde se han realizado 94 instalaciones con posterioridad a la Segunda Guerra Mundial, de las cuales 49, hoy día, han sido abandonadas y, más tarde, enajenadas (Gastaldi y Camerin, 2018: 66).

Propiedades Militares y Mercado Inmobiliario

¹⁵⁶ A éstas hay que añadir las bases de Cosimo (Ragusa) y de Aviano (Pordenone), ya existentes, antes de la llegada de las Fuerzas Armadas estadounidense, que sucesivamente han sido designadas como bases para los militares americanos.

El proceso de construcción de las instalaciones militares, en general, y como hemos visto, ha condicionado, para el caso italiano, la producción y materialización de determinados fragmentos territoriales, los cuales mantienen cierta autonomía con respecto al contexto territorial donde se ubican. Incluso, refiriéndonos al contexto europeo, estos tipos de asentamientos se han construido permaneciendo, durante su utilización militar, como bienes de uso exclusivo para las Fuerzas Armadas dentro de la ciudad. Este tipo de “gran propiedad”, por otro lado, ha permanecido al margen del mercado inmobiliario hasta que las pautas de desarrollo urbano no las han comprometido con negocios inmobiliarios, como así ha sucedido, en diversas ocasiones, a partir de la segunda mitad del siglo XIX. Sin embargo, el resto de las propiedades no escapaban al mercado inmobiliario, por lo que se refiere, sobre todo, al cambio de usos que caracterizan, habitualmente, a las dinámicas urbanas más usuales. La localización de las instalaciones militares en zonas periféricas, no inmediatamente contiguas al “casco urbano consolidado”, fue, incluso, impulsada por una estrategia, claramente especulativa, con el objetivo, a largo plazo, de revalorar los solares intermedios entre los “centros históricos” y las nuevas instalaciones militares.

Independientemente de las transformaciones urbanísticas producidas en el marco del contexto territorial donde se localizaban estas instalaciones, según nos dice Insolera (1989: 668), «*existe todo un intercambio de las actividades y usos sociales de los que se excluyen las zonas militares. Áreas cerradas, incluso, físicamente, que siguen otra lógica, que no participan en la dinámica urbana. Puntos estables e inmutables en medio de cambios y variaciones producidos por múltiples factores*»¹⁵⁷. Se trata, por tanto, de propiedades que están excluidas de la dialéctica de la transformación urbana, obedeciendo sus dinámicas propias a transformaciones de orden geopolítico, específicas de las Fuerzas Armadas, lo que acaba condicionando a las otras áreas más cercanas, constituyéndose, de esta manera, como un elemento de extrema importancia para la historia de la ciudad.

¹⁵⁷ Esta no es una característica exclusiva de las instalaciones militares, aunque se puede afirmar que sea más rigurosa en este tipo de gran propiedad: también es prerrogativa de ciertos tipos de establecimientos religiosos e industriales, cerrados y exclusivos, incluso de ciertos tipos de parques ferroviarios.

Por lo que respecta, por ejemplo, a la reconversión de edificios religiosos y monásticos en instalaciones militares, dicho proceso supuso, como primer medida, el abandono de dichos complejos religiosos, su cambio de uso y su reestructuración socio-espacial, asignándoseles el uso militar correspondiente, además de haber sido sustraídos de su condición de bienes colectivos que participaban en la vida de la ciudad a la que, hasta entonces, estaban plenamente vinculados. La reconversión de estos antiguos edificios pudo ser, seguramente, una solución mejor que apostar por su derribo, pero, de todas maneras, esta práctica se alzó como un punto de ruptura que ha trastocado toda una serie de relaciones socio-espaciales establecidas, históricamente, en el marco de su proceso de construcción histórico. Desde un punto de vista urbanístico, ese cambio fue decisivo para muchas ciudades que, en aquellas últimas décadas del siglo XIX y principios del XX, comenzaron a vivir sus primeras grandes transformaciones territoriales.

La presencia militar se implicó con las ciudades como una nueva actividad, lo cual se contemplaba como una ocasión económica, y el cuyo proceso de gestión se llevaba a cabo, generalmente, mediante un contrato-convenio entre el Estado, a través del Ministerio de la Guerra, y el Ayuntamiento. En particular, esta relación tenía que concretarse en la localización de las áreas donde asentar las instalaciones militares, decisión que se concretaba con la redacción de los primeros Planes Generales de Ordenación Urbana. Como ya relatados anteriormente, es el caso del Plan de Turín de principios del siglo XX. Dependiendo de la función de una determinada instalación militar, ya fuesen cuarteles, almacenes, aeropuertos, campos de tiro, etc., así se establecía su ubicación en el territorio. Todo ello, en relación con el “modelo de desarrollo urbano” que se deducía del proceso de construcción de la ciudad. Si los cuarteles, en un principio, se localizaban en el centro de la ciudad, ya a finales del siglo XIX, como consecuencia del fenómeno de descentralización emprendido, siguen ese mismo proceso, trasladándose a las zonas más periféricas, colonizando territorios que, por entonces, permanecían sin edificar.

En definitiva, la relación entre el proceso de desarrollo/construcción de las grandes instalaciones militares y la ciudad que las alberga, expresa, ante todo, un comportamiento espacial, también de índole económico y social, en el que el conjunto de “propiedades”, de grandes dimensiones, sobre las que se asientan

dichas instalaciones, aparecen, en un principio, excluidas de las complejas dinámicas que afectan al desarrollo que caracteriza a la ciudad, pero que, sin embargo, van a influir en la valoración del contexto donde se ubican, ejerciendo, en casos concretos, como obstáculos a las transformaciones urbanas que se requieren. La lógica interna de las instalaciones militares no sólo es exclusiva, y ajena, en principio, con respecto a la lógica urbana imperante, sobre todo, al proceso inmobiliario que le acompaña, sino que, incluso, se impone a esta última en la medida en que se expresa con más fortaleza, por lo menos, por lo que se refiere a su resistencia a cambiar. Se trata, en una palabra, de “contextos urbanos”, aunque militares, más fuertes, como fuertes son, por su vocación ofensiva, los contingentes que las asisten, su carácter militar, en suma. A ello hay que añadir, lo que les procura un poder aún mayor, las disponibilidades de grandes cantidades de suelo, lo que determinará, en un futuro, la vida y el proceso de construcción de las ciudades.

La obsolescencia de las instalaciones militares. Su desmantelamiento, abandono y enajenación

A lo largo de las últimas tres décadas, en muchos países europeos, también, fuera del continente, se han producido procesos de desmantelamiento-abandono que afectaban a instalaciones militares, lo que impulsó programas concretos enfocados hacia su enajenación, seguidos de las “regeneraciones” correspondientes¹⁵⁸. Italia, en este aspecto, representa un caso muy particular. La enajenación del patrimonio inmobiliario perteneciente a la Defensa, y el de todas las Administraciones Públicas, en general, se enmarca, ante todo, en un extenso proceso de reforma administrativa del Estado, lo que va a condicionar su gestión y racionalización (Artioli, 2016b: 1761-1763), impulsando, en paralelo, actividades inmobiliarias especulativas. Como consecuencia de ello, dicha enajenación se plantea, en primer lugar, como un mecanismo para proceder a un cambio en su titularidad pública, es decir, de los derechos que recaen sobre aquellos bienes que no se consideran necesarios, a partir de entonces, para la función pública. En segundo lugar, no menos importante, se enajenan para

¹⁵⁸ Para una panorámica general se remite a Bagaeen y Clark (2016) y Ponzini y Vani (2012); véanse, en concreto, por el caso francés a Dubois-Maury (1998) y para el caso español a Brandis et al. (2005).

atender a la crisis que sacude al sistema capitalista, haciendo frente, con ello, al grave déficit presupuestario que sufren los Estados del mundo occidental. En Italia, no cabe duda de ello, este proceso enajenador se ha utilizado para hacer frente a la Deuda pública (Gastaldi y Camerin, 2017c: 156). Otro aspecto peculiar del caso italiano, según Baccichet (2015: 12), es que si la materialización originaria de estos asentamientos militares se basó en una determinada política territorial, aunque, tal vez, no explícitamente expresada con claridad, el fenómeno posterior, el que afecta a su desmantelamiento y abandono, por el contrario, no ha sido el resultado de una estrategia ponderada, desarrollándose de manera completamente improvisada, por no decir anárquica. Por otro lado, paralelamente a la “reforma administrativa” emprendida, observamos una reestructuración, que afecta a los países de Estados Unidos y Europa, tanto en los “sistemas de seguridad” como en el equilibrio geopolítico internacional (Warf, 1997). Todo esto, de acuerdo con las directrices de las principales Organizaciones Internacionales para la Paz y la Seguridad Mundial, también, según las directrices que se incluyen en el documento *A secure Europe in a better world* (European Union, 2003). En el caso de países como, por ejemplo, Alemania, España, Francia e Inglaterra (Servizio Studi del Senato, 2009), la modernización tuvo como objetivo principal mejorar la eficiencia, la flexibilidad y la profesionalidad del conjunto de la organización militar, siendo imprescindible, en este contexto, una gestión del Patrimonio Inmobiliario de la Defensa mucho más racional, menos costosa, tanto por lo que se refiere a los bienes estratégicos, como para las áreas abandonadas y destinadas a la enajenación citada.

Desde la caída del Muro de Berlín, en 1989, el tránsito hacia un ejército profesional, progresivamente tecnificado e inserto en una estrategia militar de alcance europeo e internacional, ha supuesto la puesta en marcha de toda una serie de transformaciones territoriales muy importantes, llevándose a cabo un paulatino proceso de desmantelamiento y enajenación de grandes propiedades militares, las cuales, en general, se encontraban en un estado de abandono e infrautilizadas. A finales de 1980, muchas de las propiedades de los ejércitos europeos no respondían a las necesidades de las Fuerzas Armadas, tanto por lo que se refiere al nuevo marco logístico y estratégico internacional, como por el hecho de presentar un alto grado de obsolescencia si lo comparamos con un

sistema de defensa moderno. En cualquier caso, requerían importantes recursos para adaptarse a las nuevas tecnologías, legislación y estándares. Si a ello se suman las fuertes inversiones que se exigen en cuestiones de armamento, sobre todo, a partir de las últimas décadas del siglo XX y principios del siglo XXI, según Mas Hernández (2003: 239), se comprende que el abandono y la venta de muchos artefactos de uso militar se convierta en una práctica muy habitual en las sociedades europeas contemporáneas, siendo, en muchos casos, el propio Ministerio de Defensa quien muestra mayor interés en capitalizar las transacciones de dichos bienes, con el objetivo de realizar otras inversiones.

En este contexto, es importante subrayar que las razones que justifican el abandono y desmantelamiento militar, en su acepción como grandes propiedades entendidas como “capital fijo en suelo”, atienden no solamente a lógicas intrínsecas que tienen que ver con la organización y reforma del Estado, sino, como ya hemos observado, al “sistema de defensa nacional” y a los cambios geopolíticos internacionales¹⁵⁹. Estos tres factores representan, tan sólo, el punto de partida, una “excusa” para permitir el impulso de nuevas dinámicas económicas, derivadas de la “explotación” de herencias patrimoniales, que responden a lógicas propias del desarrollo inmobiliario que producen las ciudades capitalistas. Nos estamos remitiendo, específicamente, al proceso de producción de la “renta urbana y sus efectos en marcos urbanos y territoriales¹⁶⁰.

¹⁵⁹ Aunque, en la literatura existente, refiriéndonos a temas de enajenación y “regeneración” de las propiedades inmobiliarias de la Defensa, han sido citadas como las principales causas que han desencadenado el fenómeno de enajenación (véanse cap. 1 párrafo 2 “Las razones de un abandono institucional y sus consecuencias”).

¹⁶⁰ A modo de ejemplo, analicemos el caso del “sector de la enseñanza”. Si nos preguntamos por qué desaparecen los colegios escolares del “centro” de la ciudad, a lo largo, sobre todo, del siglo XX, la respuesta podría ser la siguiente. No se trata de que la “enseñanza”, en sí, desaparezca, o no sea necesaria, sino que se están reclamando para la “ciudad central” otro tipo de actividades que generen más beneficios, que realicen, mejor, la “renta del suelo”. Es decir, que se está reclamando, para los espacios tradicionales, funciones de centralidad, “espacios de renta”. Todo ello, en paralelo al planteamiento de otras formas de concebir los “centros de enseñanza”, impulsando la presencia de los mismos, sobre todo, los de carácter privado, en ámbitos urbanos periféricos. Si comparamos este fenómeno con el caso militar, se trataría, en esta ocasión, de desarrollar de otra forma la actividad de la Defensa Nacional, reclamándose otra localización para los mismos. Se trata de una dinámica, la protagonizada por los “centros escolares”, que exige, para su modernización, de grandes dimensiones de suelo, además de una población, más adinerada, que es la que habita en urbanizaciones periféricas de lujo. Estamos hablando de operaciones inmobiliarias que están condicionando la localización de ciertas actividades que, con anterioridad, se encontraban en los centros urbanos, en particular, las identificadas con la enseñanza. De hecho, este mismo razonamiento lo podemos aplicar a lo que ha pasado con las instalaciones industriales y ferroviarias que han sido objeto de degradación y abandono. No es que estas actividades desaparezcan en la sociedad posindustrial, sino que se desplazan a otros lugares, dejando el suelo que consumían a otras actividades más rentables, explotando, de esta manera, las condiciones de “centralidad”, hasta entonces, intrínsecas a las mismas. Son claros ejemplos de esta tendencia la creación de campus universitarios periféricos con respecto a la ciudad (Reques Velasco, 2009).

Para entender el proceso de abandono de las instalaciones militares en Italia, también, en los países europeos occidentales, hay que conocer cómo se han expresado las “dinámicas urbanas” en el marco del “sistema económico capitalista” que las sustenta, haciendo especial hincapié en comprender la formación de las “áreas de nueva centralidad” con los que dichos procesos de desmantelamiento y abandono están comprometidos¹⁶¹.

Como han subrayado Della Seta y Salzano (1993: 54), en efecto, la década de los años ochenta se ha distinguido por ser una época durante la cual se ha producido una acumulación de riqueza en las áreas más ricas del mundo, muy especialmente, desde procesos especulativos derivados de la producción de la renta urbana. Las “inversiones especulativas”, derivadas de la acumulación del crédito bancario que, en 1982, sumaba los 320 mil millones de dólares, en 1992 se habían multiplicado hasta alcanzar los 7.500 mil millones de dólares. Un valor que pasaba, por tanto, del 4% al 44% del producto interno bruto de los países industrializados. De esta manera, la “renta del suelo urbano”, en los países capitalistas, se había disparado, aumentando, entre un 20% y un 25%, los precios de terrenos y edificios cada año del citado decenio. Las crecientes dimensiones económicas, a escala mundial, por otro lado, han tenido diversos efectos, como el impulso de fenómenos competitivos entre “realidades urbanas” existentes, lo que se ha manifestado, entre otras cosas, en la creación de nuevas “áreas de centralidad”, concretadas en la sobreproducción, incluso, duplicación, de “centros direccionales” contenedores de equipamientos de prestigio¹⁶².

Siguiendo las pautas del “reaganismo” y del “thatcherismo”¹⁶³, el “libre mercado” ha sido impulsado, entre otras cosas, para regular-desregular los procesos de producción de suelo en las ciudades, abordando, desde dicha

¹⁶¹ En el marco del proceso de dispersión urbana, lo que entendemos por “áreas de nueva centralidad” (Storchi y Oberdan, 2010; Mancuso, 2011, Ciardini and Rossi, 2015) es el conjunto de funciones que se agrupan para crear “nuevas polaridades urbanas” (Alonso, 1964; Martínez Rigól, 2009; Paris, 2013), las cuales abarcan un universo que se extiende desde los “centros culturales”, universitarios, direccionales, de congresos, hasta los nuevos asentamientos residenciales, estrechamente vinculados a las mismas, los cuales realizan la “exclusividad de clase” que acompaña a todo este fenómeno.

¹⁶² Es el caso de la operación de los Docklands, en Londres, 2.200 hectáreas de áreas industriales en desuso para reconvertirlas en el nuevo espacio terciario de la capital inglesa (Foster, 1999). Para profundizar el tema de los “centros direccionales” en Italia, las operaciones emprendidas entre 1940 y finales de la década de 1980, y las planteadas entre la década de 1950 y 1970, se remite a Collenza (1990).

¹⁶³ La hipótesis del “reaganismo” y del “thatcherismo” se inspiró en el neoliberalismo, actuando en el mercado de dos formas: una, que persigue un programa de alivio fiscal con mayor alivio para las rentas más elevadas y una reducción masiva del gasto social; la otra, disminuyendo y debilitando el sistema de salud pública y privatizar diferentes ramas del sistema estatal. Por profundizar este argumento se remite a Thornley (1993) y al número monográfico 35 de la revista italiana “*Ventunesimo Secolo*” de 2014 (Quagliariello, 2014).

perspectiva, los “problemas”, quizá, “exigencias”, que les afectaban, todo ello, inducido por los grandes intereses económicos imperantes. Por lo que se refiere, en concreto, al caso italiano, entre las “emergencias” inducidas, por exigencias del desarrollo urbano capitalista, desde los años setenta del siglo pasado, podemos observar cómo su realización se ha llevado a cabo instrumentalizando procesos de “desregulación urbanística”, simplificando, y banalizando, la práctica de la Planificación Urbana y Territorial¹⁶⁴. Si bien, en Italia, se había llegado a formalizar una “reforma urbanística por Leyes”¹⁶⁵, con el objetivo de contener la extensión urbana y territorial ilimitada, durante la década de los ochenta se produce una paulatina abolición de esta “reforma”, por cuanto el control sobre la producción y reproducción de suelo, derivado del ejercicio de la Planificación Urbana, estaba distorsionando la producción inmobiliaria, frenándola y golpeando a los promotores inmobiliarios de aquel entonces¹⁶⁶.

Con el objetivo de devolver la capacidad de maniobra al capital inmobiliario-financiero, en los procesos de transformación urbana y territorial, las instituciones estatales procedieron a la puesta en marcha de una política urbana de intervención por “*emergencias*” (Molinari, 1990: 162-163; Della Seta y Salzano, 1993: 67-95). De ahí que todas las transformaciones urbanas llevadas a cabo se presentaron como excusas para introducir derogas en las programaciones, urbanas y territoriales, establecidas vía Planeamiento, centralizándose el poder de decisión, en materia de financiación, en manos del Estado, quien ha otorgado, al bloque financiero-inmobiliario de la década de 1980, los proyectos urbanos, territoriales e infraestructurales, de mayor alcance¹⁶⁷. Ha sido de esta manera cómo se han gestado las grandes “transformaciones urbano-territoriales” de los años ochenta en Italia¹⁶⁸.

¹⁶⁴ A partir del caso de Milán, extendiéndose en otras ciudades italianas (Campos Venuti, 2010b: 214-215).

¹⁶⁵ Que había derivado del fracaso de la Propuesta de Ley impulsada por, entonces, Ministro de Obras Públicas, Fiorentino Sullo, de 1962 (Sullo, 1964; Bleicic, 2017). Mediante la promulgación de unas Leyes, a finales de la década de 1960, y sucesivas, se sancionó la programación temporal para las actuaciones urbanísticas, facilitando el control, sobre las transformaciones edificatorias, a los Ayuntamientos.

¹⁶⁶ Eso se demostró por la carencia de ofertas de viviendas para los ciudadanos italianos en el censo de 1981 (Della Seta y Salzano, 1993: 68-69).

¹⁶⁷ Los holdings y grandes empresas de construcción, en Italia, de principios de la década de 1990, han sido reseñadas por Della Seta y Salzano (1993: 33).

¹⁶⁸ Incluso, para reparar los efectos catastróficos de eventos “naturales”. Entre otros fenómenos, el terremoto de Irpinia, de 1980 (Iterar, 2011) y, más tarde, actuando de manera similar, el de L’Aquila, en 2009 (Oliva, Campos Venuti y Gasparri, 2012).

El “abandono” de “grandes artefactos” para recuperar su condición de “capital en suelo”

Pero, ¿cómo, y por qué, se ha desarrollado el proceso de abandono de grandes artefacto urbanos, instalaciones militares, entre otros, en su acepción, decimos, como un “capital en suelo”? Las “emergencias” de transformación han respondido, en general, a la necesidad de adaptación, de las ciudades italianas, a los estándares de vida, también, a los desarrollos urbanos propios de los países del primer mundo en la época posindustrial. Elevar a Italia al nivel de competitividad que presentan otros países capitalistas del mundo occidental, se ha utilizado, por otro lado, como una excusa para otorgar a las ciudades italianas nuevas funciones que respondiesen a los requisitos de los circuitos de competición internacional¹⁶⁹. Para ello, se han fomentado nuevas actividades urbanas de alcance territorial, que responden a economías propias del “sector terciario”, como es el caso de grandes “centros direccionales”, “centros comerciales” y de exposiciones, museos para impulsar el turismo nacional e internacional. Todas estas funciones, por supuesto, han ido acompañadas y suportadas por la puesta en marcha de grandes obras infraestructurales, como es el caso de las líneas ferroviarias de “alta velocidad”, o el fortalecimiento de las autopistas (Maggi, 2003; Giuntini, 2012). Todas estas nuevas transformaciones han respondido, sobre todo, a los intereses especulativos que realizan la “renta urbana”, en particular, a su variante como “renta diferencial”. Hacer hincapié en esta dinámica propia del contexto italiano, aquella que insiste en el proceso de desarrollo urbano y territorial, nos ayuda a entender el carácter “extraordinario” requerido por la economía global, por los intereses del capital, como excusa para actuar más rápidamente, con “urgencia”, para configurar cambios precisos en las ciudades italianas y en sus instrumentos de gobierno del territorio. De ahí que, para hacer efectivas estas nuevas “funciones”, se proceda al abandono y al desmantelamiento de las grandes áreas industriales y ferroviarias, incluso, de aquellas otras instalaciones tradicionales, como es el caso de antiguos “almacenes”, “centros de enseñanza”, “mataderos”, “pequeñas industrias”... etc. La disponibilidad del suelo que liberan, resultado del proceso de

¹⁶⁹ Por ejemplo, la ocasión extraordinaria que permitió al país albergar, en doce ciudades, el Mundial de fútbol de 1990 (Scano, 1990), así como y la Exposición Universal, de Génova, de 1992 (Oliva, 1994a: 62-63).

desmantelamiento-apropiación emprendido, se adopta como procedimiento vinculado a la dinámica que desarrolla la ciudad, impulsando la inserción, en ámbito urbano correspondiente, de aquellas funciones que se corresponden con los objetivos del desarrollo capitalista, manipulando esas grandes cantidades de suelo que gozan de una excelente ubicación. El hecho de fundamentar dichas transformaciones urbanas en la producción de la “renta urbana diferencial”, ha contribuido a la creación y/o extensión de nuevas “áreas de nuevas centralidad”, cuya gestión, en Italia, ha sido realizada a través de la llamada “*urbanística contratada*” para fomentar las formas de colaboración público-privada (“*urbanistica contrattata*”, véanse Della Seta y Salzano, 1993: 96-125).

Los promotores inmobiliarios, en efecto, conciben las grandes propiedades, industriales y ferroviarias, como oportunidad para ser “remodeladas”¹⁷⁰. Debido a su posición estratégica en la ciudad, generalmente, en la primera periferia, fuera de las antiguas murallas que rodeaban a la “ciudad tradicional”, han sido impulsadas al “abandono”, justificando tal hecho por su hipotética “obsolescencia”, por no ser “útiles” en el nuevo marco económico global, salvándose dicha contradicción mediante su “modernización”, es decir, “regeneración”, en el marco, todo ello, de un fenómeno competitivo internacional que enfrenta a unas ciudades con otras. Todo eso, además, una vez que los Centros Histórico ya habían sido objeto de intensas operaciones de “renovación urbana”, herederas de los primeros procedimientos que, en tal sentido, hicieron del “*urban renewal*” el marco de referencia obligado.

Una vez que, después de la Segunda Guerra Mundial, los intereses del capital habían logrado sus primeros objetivos, desde las transformaciones operadas en los “cascos antiguos” de las ciudades entre las décadas de 1950 y 1970, su atención se desplaza hacia otros tipos de ámbitos urbanos, sobre todo, hacia aquellas “grandes propiedades de suelo” identificadas con actividades urbanas que han necesitado de su alto consumo, como es el caso, decimos, de colegios, cuarteles, estaciones ferroviarias, industrias, mercados, mataderos...etc. Se trata de actividades que, debido a la lógica interna de un desarrollo urbano impulsado por los intereses del capital, pueden desplazarse, a “saltos”, a otros lugares donde mejor realizar sus “rentas”, dejando el “espacio

¹⁷⁰ Ver los casos de las ciudades del llamado “*Triángulo industrial*” del Norte de Italia, Génova, Milán y Turín (Oliva, 1988).

central” que poseían para nuevos aprovechamientos urbanísticos, para crear “nuevas centralidades”. Estas son las razones por las que, en el marco de los Planes de Urbanismo, se declaran estos lugares, de “repente” y sin otra justificación, como áreas en “estado de obsolescencia”, o como contenedoras de “actividades” para ser “relocalizadas”, “modernizadas”, “renovadas”. Todo ello, con la plena aquiescencia por parte de los propietarios de estos “capitales en suelo”, industriales y ferroviarios, entre otros, los cuales intentan obtener las más altas plusvalías a través de los cambios operados en los usos de suelo.

Una dinámica similar ha caracterizado el caso específico de “grandes propiedades-capital en suelo” de tipo militar. Si comparamos lo que ha sucedido con las propiedades industriales y ferroviarias, abocadas, como condición de partida, para soportar operaciones de “regeneración urbana”, con lo que representan las instalaciones militares, el “discurso del abandono”, desde los inicios de los años ochenta, en este último caso, se presentaba más complicado. A lo largo de la historia, en efecto, las Fuerzas Armadas han llegado a reunir un patrimonio inmobiliario muy importante. Debido a su gran poder, y a las necesidades que sentían por acumular “grandes propiedades” para asentar sus instalaciones, los Ministerios de Defensa de toda Europa han ido acumulando suelo hasta convertirse en uno de los más grandes propietarios inmobiliarios. Sin embargo, los Ministerios de Defensa, a pesar de ser grandes propietarios, suelen utilizar un porcentaje bastante pequeño de su patrimonio. Aun así, la enajenación de que ha sido objeto esta riqueza patrimonial ha sido muy lenta, estando vinculada, sobre todo, a problemas presupuestarios estatales, es decir, a cuestiones completamente diferentes con respecto a las necesidades funcionales de las Fuerzas Armadas y, sobre todo, a aquellas otras que demandaban las ciudades. De hecho, hemos observado una gran resistencia, por parte de los militares, a la enajenación de sus bienes, incluso, cuando las áreas que ocupaban no servían, no estaban en uso activo, o se destinaban, tal vez, a otras funciones cuyos cometidos eran distintos (Insolera, 1989: 667).

La práctica más habitual del Ministerio de Defensa ha sido adaptarse a lo que ya poseía, en lugar de enfrentarse a otro tipo de procesos, por lo que se refiere a las propiedades que detentaba. Nos referimos a la contradicción que resulta de apostar por la “enajenación” o por la adquisición de nuevo patrimonio. El Ministerio de Defensa ha preferido, siempre, mantener sus propiedades ante

las imprevistas necesidades futuras, incluso, en aquellas áreas que estaban completamente abandonadas, o en estado de degradación. La lógica de su comportamiento ha sido siempre esta, es decir, si las circunstancias preveían la ocupación de nuevos espacios, la institución militar estaría preparada para equipar un área que ya está a su disposición dentro del “sistema militar”, antes que adquirir otras de nuevo cuño. Como ha subrayado Italo Insolera (1989: 667), frente a los posibles procesos de enajenación de las propiedades de Defensa, se ha constatado una fundada preocupación por la larga, e imprevisible, duración de la gestión administrativo-urbanística que afectaban a dichas propiedades. Todo ello, creaba incertidumbre a la hora de proceder a los cambios funcionales previstos. De ahí que podemos deducir que esta ha sido, probablemente, una de las razones que ha impulsado al capital inmobiliario-financiero a interesarse, de cara a los procesos de transformación a emprender, por otras grandes propiedades urbanas. En las relaciones que se establecen entre “propiedades militares” y “entorno urbano”, por otro lado, se producen importantes incidencias que tienen que ver con cuestiones de titularidad de los suelos, con intereses especulativos y estrategias inestables, debido, en gran medida, al encuentro que se produce entre las Fuerzas Armadas y la sociedad civil, fricción que se produce a la hora de proceder al cambio en el uso del suelo afectado. Como consecuencia de ello, la disponibilidad real de las grandes propiedades militares en abandono se ha realizado muchos años después del uso potencial que se pudo hacer de estas áreas, para proceder a un desarrollo urbano sin obstáculos. En este retraso encontramos la razón por la cual, algunas ciudades italianas, también, europeas, podrían haber aprovechado esta ocasión, generada por el fenómeno del abandono, para poner en marcha proyectos en una época en la que las cuestiones emergentes no estaban centradas en cuestiones que tenían que ver con la “expansión cuantitativa” de las ciudades.

La producción de “nuevas áreas de centralidad” como objetivo

Las causas del desmantelamiento y abandono de las áreas militares, queremos decir, no son ajenas a aquellas pautas que han seguido los procesos de desarrollo urbano y territorial, sobre todo, los que han contribuido a la producción de la “centralidad”. La cuestión es que estas dinámicas se han puesto

en marcha más tarde, si las comparamos con otro tipo de promociones llevadas a cabo en base a otras grandes propiedades de suelo. De ahí que podamos entender cómo estos “abandonos” se han producido tras el largo proceso de urbanización posterior a la segunda guerra mundial, el cual ha condicionado la “reestructuración” a la que son sometidos los “espacios tradicionales”, una vez que la “expansión ilimitada”, el “crecimiento cuantitativo”, ha despejado la “ciudad tradicional” para emprender su “transformación regeneradora” (véanse Campos Venuti, 1994b). Este recorrido, desde finales de 1970, ha inducido al “vaciamiento” de aquellas grandes propiedades de suelo urbano, localizadas en lugares centrales, o en los bordes de la ciudad tradicional, que albergaban actividades industriales y ferroviarias, ya que gozaban de todas las características para crear “nuevas centralidades urbanas”, las cuales estaban, básicamente, reglamentadas en los Planes Urbanísticos existentes.

Las determinaciones establecidas, en el marco de la Planificación Urbana, a propósito del futuro de antiguas áreas industriales y ferroviarias, han impulsado, también, el abandono y la transformación de las propiedades militares. De hecho, como se ha subrayado con anterioridad, se produce una importante interrelación entre la presencia de los militares, la industria vinculada con la producción militar¹⁷¹, y el transporte ferroviario que garantiza el desplazamiento de mercancías y soldados. Una vez que las industrias y el ferrocarril se declaran como actividades obsoletas a desaparecer, esta asignación se traslada, también, a las instalaciones de la Defensa. Las propiedades militares se configuran, del mismo modo que aquellas otras “grandes propiedades-capitales en suelo”, como áreas cuyo valor, en el mercado inmobiliario, aumenta de forma exponencial, debido, entre otras cosas, a la nueva “posición” que ocupan estos artefactos por causas derivadas de los procesos de “extensión urbana”, es decir, por sus “rentas de posición”, lo que, de hecho, se debe, en última instancia, al papel que, históricamente, ha ejercido la “colectividad” en dicho desarrollo. De esta manera, se configuran “lugares” donde se asientan “nuevas funciones”, cuya rentabilidad es superior a las que ejercían las originarias, y cuyo propietario, en este caso, el Ministerio de Defensa

¹⁷¹ Como, por ejemplo, el caso de Turín, donde, a partir de mitad del siglo XIX, se evidenció una estricta correlación entre la aparición de los asentamientos militares y aquellos otros, industriales y ferroviarios, en las aldeas de “Crocetta”, “Regio Parco”, “Rubatto”, etc., reseñados, todos ellos, por Bertelli (2014: 52).

o, en su lugar, el Estado, sin olvidar, otros inversores, ya sean privados o públicos, tienen grandes intereses en trasladarlas, o hacerlas desaparecer, a otros lugares, lucrándose de la “renta diferencial” obtenida. Nos referimos a las actividades que han sido declaradas obsoletas.

Las causas que impulsan el abandono de las instalaciones militares, por tanto, se vinculan a aquellas otras que proporcionan todo su sentido al “*proceso de producción de la ciudad del capital*”, el cual, según Álvarez Mora (1996: 52-58), es producto de la yuxtaposición de toda una serie de “*desagregaciones socio-espaciales históricas*” que responden a estrategias inmobiliarias concretas en las que entran en juego las “reutilizaciones”, por transformación, del “*patrimonio edificado existente*”. Se trata del “modelo urbano”, propio de las últimas fases de desarrollo del capital, en el que se valora el “centro ciudad” en la medida en que se destina para ser ocupado por las funciones más remunerativas, bajo el punto de vista de la “*renta urbana diferencial*”. Ello se corresponde, en paralelo, con la consiguiente expulsión de las “actividades” menos rentables, para el “centro ciudad”, hacia las periferias, siguiendo las pautas de producción y de consumo del espacio en el marco de la contraposición centro-periferia (Álvarez Mora, 1979).

En la segunda mitad del siglo XX, el desarrollo alcanzado por el capital ha condicionado nuevas maneras de entender la “centralidad”, la cual se ha manifestado, sobre todo, a nivel territorial, en paralelo, todo ello, al fenómeno de la “dispersión” y de la “difusión” urbana, a través de una nueva manera de entender el “espacio metropolitano” (Indovina, 2009). Es el caso del territorio del norte de Italia, también, el de muchas ciudades europeas que se rigen bajo la lógica del capital¹⁷². Y si, en un principio, las grandes propiedades militares se configuraban como uno de los pilares de la urbanización, a partir de los años ochenta va a ser el mismo proceso de urbanización el que va a exigir su “desmantelamiento”, su papel como “vacío urbano”, en suma, su condición de “capital en suelo”, imponiéndoles nuevas funciones en correspondencias con las demandas del capital.

El “modelo de desarrollo urbano”, propio de la “ciudad del capital”, responde a unas pautas precisas, aquellas que elimina todo obstáculo que no

¹⁷² Por ejemplo en Frankfurt (Keil y Ronneberger, 1994), en la región metropolitana catalana (Nel-lo, 2001) y en Francia (Guérois y Pumain, 2002).

realice la “renta del suelo”, que no responda a las exigencias del “consumo”. Las propiedades militares siguen este camino, en la medida en que, en determinados momentos, tienen que someterse a específicas políticas estatales, en su vertiente territorial, que posibiliten su desmantelamiento y abandono, como paso previo a su “regeneración”. La presencia militar en la ciudad ya no es necesaria en los lugares originales para ella destinados, ya que dichos ámbitos urbanos están siendo reclamados por otro tipo de actividades. Y sólo en la medida en que las propiedades militares son reclamadas por una “fuerza” que sobrepasa las imposiciones militares, es decir, por aquellas dinámicas urbanas que responden a la lógica del capital, con el objetivo de subyugarlas a categorías socio-espaciales que exige la “centralidad urbana”, sólo en esta medida, decimos, las Fuerzas Armadas desaparecen del lugar que consumían como patrimonio. Además, las Leyes que se han decretado para gestionar la enajenación del patrimonio militar, a partir, sobre todo, de los años 90, facilitan procedimientos adecuados para que un inversor pueda promover cualquier tipo de operación, incluso, derogando las determinaciones del Planeamiento Urbano si es que estos impiden las “transformaciones cualitativas” que se proponen al margen del mismo¹⁷³. Suelen ser, en general, “transformaciones” enfocadas hacia propuestas de “parques público”, o equipamiento vecinal, pero, sobre todo, edificios para oficinas, centros de negocios, complejos turísticos, viviendas a alto standing, incluso alguna que otra “sucursal” del museo Guggenheim o de Disneyland.

La Regeneración de las Áreas Militares como contribución a la creación de la “centralidad”. Casuísticas tipológicas

Los “procesos de regeneración”, que afectan a las “propiedades militares”, se han incorporado tardíamente al desarrollo de la ciudad, en su vertiente

¹⁷³ Es interesante hacer referencia a un mecanismo establecido, pero no aplicado, que fue expuesto en la Conferencia de Roma, de 1986, y reseñado por Breganze (1990: 144), en que se planteaba una solución para proceder a la enajenación. El Ministerio de Defensa podía ceder los bienes, que estaban fuera de uso (es decir, en abandono, aunque siempre de propiedad de los militares), a valores ajenos a su futura destinación, valores que podían ser proporcionados por los Ayuntamientos, beneficiándose, de esta manera, de las plusvalías creadas. Esto facilitaba la venta de los inmuebles, mientras que las “plusvalías” asignadas a las Administraciones locales constituían un incentivo para activarse con mayor rapidez y eficacia, estudiando, al mismo tiempo, la forma de colaboración con los agentes privados para involucrarlos en la operación de reconversión.

“transformadora”, es decir, desde la “renovación urbana” que impulsan, aunque las “presiones inmobiliarias” que pesan sobre ellas han podido sobrepasar las que se remiten a dinámicas urbanas más habituales.

En cualquier caso, el papel ejercido por estas “instalaciones militares” ha tenido, históricamente, un carácter impositivo, el que obedecía al acuartelamiento urbano exigido, y al cumplimiento de los fines de la Defensa Nacional. No se trataba, únicamente, de hacer frente a la acogida de unos edificios militares, sin más, ya que estos “cuarteles” exigían otros tipos de instalaciones como anexos necesarios. Es el caso de los “hangares”, “almacenes”, “campos de maniobra” para el entrenamiento de los soldados, “sedes de regimientos”...etc., lo que, de alguna manera, imponía condicionamientos espaciales al “desarrollo urbano”.

Sin embargo, con el paso del tiempo, los operadores inmobiliarios interesados en los beneficios derivados de las prerrogativas que impulsaba el “desarrollo urbano”, han ido reclamando, con una fuerza que se acrecentaba cada vez más, las áreas militares que se localizaban en la ciudad, y dispuestas a ser desmanteladas para “regenerar” sus formas y contenidos, con el objetivo de incorporarse, como agentes implicados, en el proceso de construcción de la ciudad. Para ello, y en esta ocasión, se sirven de las instalaciones militares para consolidar, o extender, en cualquier caso, modificar, la “estructura” de la ciudad, sobre todo, por lo que se refiere a la definición de las “nuevas áreas de centralidad”. Lo que suceda con las instalaciones militares no resulta ajeno a lo que, años antes¹⁷⁴, sucedió con otras grandes propiedades, “capitales en suelo”, por cuanto, en ambos casos, no se hace más que responder a las pautas del “modelo de desarrollo urbano” que impulsa la creación de toda una serie de “fragmentos autónomos articulados en el territorio”. Nos referimos a la última versión que ha adoptado el proceso de producción de la “*ciudad del capital*” (Álvarez Mora, 2004). De hecho, tanto para las propiedades industriales, ferroviarias...etc., las cuales han entrado en escena en un primer momento, como para las militares, es su condición de “capital en suelo”, decimos, lo que define su denominador común, haciendo que su comportamiento, en el proceso de producción de la ciudad, sea muy semejante, aunque expresado en tiempos

¹⁷⁴ Incluso, a finales del siglo XIX, con las mismas instalaciones militares, véanse el párrafo de este capítulo dedicado a la materialización-producción de las grandes propiedades militares.

diferentes. Las dinámicas que expresan son, por tanto, las mismas, aunque para el caso de las instalaciones militares estamos en presencia de las últimas grandes “ocasiones” de las que el capital inmobiliario-financiero se aprovecha para realizar operaciones relacionadas con el fenómeno de la construcción de la “centralidad”, debido a la disponibilidad de “suelos estratégicos” asumidos, hoy día, por estas grandes propiedades.

Con el objetivo de definir el “poder estratégico” del que gozan estas “instalaciones militares”, vamos a establecer toda una diversidad de “tipologías de actuación”, cuya incidencia en la producción de “nuevas centralidades” es, también, diferente. En paralelo a esta relación tipológica, las “medidas normativas” que acompañan a los proyectos de reconversión emprendidos, son fundamentales para entender dichos procesos, ya que, con ello, ponemos en evidencia el cometido de dichos “textos legales” en la gestión de las áreas militares.

Al hablar de “tipología”, planteamos las distintas formas de proceder a la “regeneración” de dichas instalaciones militares, así como su contribución a establecer diversas maneras de entender la “centralidad” que van a definir. Hablamos, por ejemplo, de “consolidar centralidades existentes”, es decir a “extender el ámbito de la centralidad”, en régimen de continuidad con la ya conformada; a crear “nuevas centralidades”; a producir “centralidades residenciales”, en su calidad de espacios desde los que se representan las clases burguesas vinculadas con la gestión del capital, lejos de aquellas otras, las que ya hemos mencionado, más vinculadas con dicha gestión; actuando “al margen de la centralidad”, como es el caso de las instalaciones donde se crean nuevas economías respondientes a las exigencias sociales y aquellas áreas que son objeto de ocupación popular, lo que las convierte, en este último caso, en auténticos “guetos sociales”, escenarios de la protesta y la insumisión, aunque respondiendo a necesidades sentidas por la ciudadanía, en la medida en que se las dota de determinados tipos de “equipamientos sociales”, lo que hace posible su reproducción como grupo social; o, una variante de este proceso, aquella que se decanta por su uso para fines humanitarios, como emergencias derivadas, por ejemplo, de procesos inmigratorios; por último, como otra casuística posible, el “abandono” total, restos de instalaciones militares que no se han incorporado al mercado inmobiliario, “ruinas”, por tanto, que esperan su oportunidad.

Analicemos estas casuísticas, caso a caso.

Tabla n. 1: datos de la casuística a elaborar. Fuente: elaboración por F. Camerin (2020).

Instalación	Relación con la centralidad	Superficie (m ²)	Normativa	Estado actual
Fábrica de componentes eléctricos de precisión – Cuartel Guido Reni, Roma	Consolidar la centralidad existente	55.480	D.M.E.F. 20/12/2013 (L. n. 248/2005, art. 11-quinquies)	Abandono
Almacenes Baggio-Plaza de Armas, Milán	Nuevas centralidades	618.075	- D.M. 28/02/2005 (L. n. 326/2003, art. 27); - D.D. n. 13/2/5/2010 de 08/09/2010 (L. n. 133/2008, art. 14 bis); - D.D. 88/2/5/2012 (L. n. 135/2012, art. 1., a. 1) - D.M.E.F. 13/05/2016 (L. n. 111/2011, art. 33)	Abandono
Cuartel Sani-Establecimiento de la comisaría militar de Casaralta, Bolonia	Centralidades residenciales (a. nuevos barrios residenciales)	105.540	- D.M. 28/02/2005 (L. n. 326/2003, art. 27); - D.M. 25/07/2007 (L. n. 696/2006, art. 1, a. 263); - D.M.E.F. 20/12/2013 (L. n. 248/2005, art. 11-quinquies)	Abandono
Cuartel La Marmora, Turín	Centralidades residenciales (b. centralidades residenciales existentes)	19.978	- D.M. 25/07/2007 (L. n. 696/2006, art. 1, a. 263); - D.D. n. 13/2/5/2010 de 08/09/2010 (L. n. 133/2008) - D.M.E.F. 19/12/2014 (L. n. 248/2005, art. 11-quinquies)	Abandono
Cuartel Piave, Belluno	Al margen de la centralidad-categorías	32.832/ 39.706	Transacción de la propiedad al Ayuntamiento en 2012	Reconvertido

	económicas que no conforman una centralidad económica			
Cuartel "Rossani", Bari	Al margen de la centralidad-ocupaciones populares para espacios de reproducción social	80.000	-D.P.C.M. 12/09/2000 ¹⁷⁵ (L. n. 448/1998, art. 44); - D.M. 28/02/2005 (L. n. 326/2003, art. 27); - D.M. 25/07/2007 (L. n. 696/2006, art. 1, a. 263)	Parcialmente reconvertido
Cuartel "Francesco Zanusso", Oderzo (prov. Treviso)	Uso para emergencias humanitarias	73.291	- L.R. n. 54/99; - D.M. 25/07/2007 (L. n. 696/2006, art. 1, a. 263); - L. n. 98/2013, art. 56-bis	Parcialmente reconvertido en centro de acogida temporal inmigrantes
Zona logística, Ceggia (Venecia)	Fuera de la centralidad, o "marginalidad urbanística"	90.200	- D.M. 28/02/2005 (L. n. 326/2003, art. 27); - D.M. 28/02/2007 (L. n. 696/2006, art. 1, a. 263)- L. n. 98/2013, art. 56-bis	Abandono
Zona de lanzamiento de misiles Ceggia (Venecia)		186.855		

Acrónimos:

a.: apartado

art.: artículo

D.D.: Decreto Directoral

D.L.: Decreto Ley

D.M.: Decreto Ministerial

D.M.E.F.: Decreto del Ministerio de Economía y Finanzas

D.P.C.M.: Decreto del Presidente del Consejo de la Republica

L.: Ley

L.R.: Ley Regional

1. Las que contribuyen a "consolidar la centralidad existente", sobre todo, aquella que se identifica con la conformación de "espacios terciarios", es decir, los lugares desde donde se gestiona la "reproducción del capital". Aunque este cometido sería su actividad principal, ya que estamos hablando de ámbitos urbanos donde se concentran oficinas, comercios, hoteles, apartamentos, viviendas de lujo...etc., también, podemos considerar, dentro de esta casuística,

¹⁷⁵ Clasificado como "instalación actualmente utilizada y/o necesaria a las Fuerzas Armadas" (Ejército Italiano).

aquellas otras áreas donde convergen, y se yuxtaponen, actividades vinculadas con la producción cultural. Estos procesos suelen ir acompañados de dispositivos legislativos coherentes con las operaciones emprendidas por agentes privados, a través, por ejemplo, de específicos protocolos de colaboración interinstitucional, en paralelo a los acuerdos a adoptar para cambiar el uso de los inmuebles militares, vía Planeamiento Urbano, en un contexto de “desregulación urbanística”. Previsto, todo ello, en la Ley n. 248/2005 para la privatización de inmuebles públicos, y en la Ley n. 133/2008 sobre la inclusión de agentes privados en las operaciones de reconversión de áreas militares para enajenar. Tengamos en cuenta, como ya hemos comentado, que la “regeneración” de las instalaciones militares se incorpora, tardíamente, al proceso general de “renovación urbana” que caracteriza al proceso de construcción de la ciudad, lo que supone que aquellas “áreas terciarias” ya estén, en muchos casos, plenamente consolidadas.

Para fomentar y fortalecer este carácter “terciario”, las medidas legislativas redactadas, que impulsan el cambio de uso correspondiente, facilitan estos tipos de operaciones, poniéndose en marcha, incluso, a través de la venta de los inmuebles a fondos de inversión inmobiliaria, propiedad de entes bancarios. En el caso de las grandes propiedades militares, se trata de aquellos que pertenecen a *Cassa Depositati e Prestiti y Invimit*. A partir de ahora, es decir, cuando se han puesto las bases legislativas para operar la transformación urbana requerida, los artefactos militares que se incorporen a este proceso lo harán, entre otras cosas, para contribuir, valga como ejemplo, a cierto grado de especialización, fuera del ámbito estrictamente económico, caso de los “centros culturales”. Lo que no evita que el significado que adquieran estos “ámbitos de cultura” sea semejante al que distingue a aquellos otros que acogen categorías económicas que realizan “espacios terciarios”. En ambos casos, en efecto, no dejan de producirse “espacios de renta”. Es el caso, por ejemplo, del Barrio Flaminio de Roma, el cual ha sido protagonista, a lo largo de todo el siglo XX, de un proceso de concentración continuado en su vertiente cultural-deportiva. Se trata de una zona donde, desde principios del siglo pasado, se han ido produciendo toda una serie de transformaciones espaciales que han ido socavando sus originales contenidos populares, hasta convertirlo, hoy día, en un lugar exclusivo donde brilla, con alguna excepción, “el poder de la cultura”. La

creación de esta “centralidad cultural” se expresó, en un primer momento más allá del propiamente Barrio Flaminio, ocupando un espacio, al otro lado del río Tíber, identificado con la construcción del complejo deportivo-cultural llamado “Foro Itálico”, obra con la que el Fascismo quería ensalzar las virtudes de una “raza” desde la educación del cuerpo. Más tarde, en las décadas de los años 50/60, se construyen las instalaciones de las Olimpiadas que se celebraron en 1960, continuando este proceso de concentración cultural, a finales del siglo XX, con dos nuevas piezas culturales. Se trata del “Auditórium de Música”, proyecto de Renzo Piano, y con el más reciente museo “MAXXI”, situado, este último, en pleno ámbito militar, habiéndose utilizado, para su conformación final como complejo cultural, las antiguas instalaciones militares presentes, en este barrio, desde los inicios del siglo pasado. Y, como colofón final, justo frente al cuartel “Montello”, donde está el actual museo diseñado por Zaha Hadid, se encuentra el cuartel “Guido Reni” en estado de abandono y degradación, el cual, según proyecto, será reutilizando como otra pieza cultural del Barrio Flaminio, es decir, como “Ciudad de la Ciencia”. La “centralidad” que se ha ido conformando, durante todo el siglo XX, con más o menos contundencia, yuxtaponiéndose, en un mismo lugar, una diversidad de funciones que eludían contenidos residenciales, en cualquier caso, impidiendo su expresión espacial, se alza, hoy día, como categoría que contribuye a la exclusividad del lugar. Las Instalaciones Militares, en última instancia, en concreto, los Cuarteles de vía Guido Reni, se han sentido presionados por el proceso de construcción cultural que ha vivido todo el sector, no pudiendo escapar a dicho condicionante. Este proceso se ha visto acelerado después que el inmueble, de acuerdo con el Decreto del M.E.F. de 20/12/2013 en aplicación a la L. n. 248/2005, fuese cedido al *Fondo de Inversión Inmobiliario FIV*, de la *Sociedad Cassa Depositi e Prestiti*. Entre 2013 y 2015, mediante la modificación al Plan General de Ordenación Urbana, y en paralelo a un Concurso Internacional de Planificación Urbana y Diseño arquitectónico, incluyendo un proceso previo de participación ciudadana, se pusieron las bases para impulsar, aún más, el carácter cultural de la zona, lo que supuso la privatización de un bien que era de titularidad pública. Este tipo de operación, por tanto, se ve afectada por una “centralidad cultural”, producto de un largo proceso histórico que ha involucrado, en su última etapa, a unas instalaciones militares para vaciarlas de su contenido, instalaciones que han

contribuido, en el caso específico del barrio Flaminio, a su consolidación cultural por extensión de sus efectos.

2. Contribuir a la formación de “*nuevas centralidades*”. Es el caso de aquellas instalaciones militares que se “regeneran” para convertirse en “centros comerciales”, “complejos direccionales”, “campos deportivos”, “oficinas”...etc., es decir, los ya clásicos ámbitos terciarios concebidos como “espacios de renta”. Es el caso, por ejemplo, del conjunto de instalaciones militares “Almacenes Baggio-Plaza de Armas” que se localizan en la periferia Oeste de la ciudad de Milán. Estas instalaciones, junto con otros cuatro cuarteles más, están clasificadas, en el Plan General de Ordenación Urbana, como nuevos “ámbitos a transformar”, para ser, por tanto, “renovados”, con el objetivo de crear “polaridades urbanas” en el marco de la capital milanesa. Estamos hablando, por tanto, de la “producción de nuevas centralidades”. Este fenómeno ha estado acompañado por una legislación *ad hoc*, convulsa, inestable y modificada en el tiempo, que ha impulsado la inserción, en varios “listados”, de la antigua área militar, desembocándose en su venta definitiva al fondo de inversión inmobiliaria de Invimit. Las vicisitudes comienzan con el D.M. 28/02/2005, procedente del art. 27 de la L. n. 326/2003, y revisado en 2010, debido a la L. n. 133/2008, art. 14 bis, para su privatización. A través del D.D. 88/2/5/2012 (L. n. 135/2012), se involucra el antiguo conjunto militar en el patrimonio disponible del Estado para ser entregado a la Agencia del Dominio Público, la cual se encargará de su venta a fondos de inversión inmobiliaria. De hecho, en 2012, las disposiciones del *Piano di Governo del Territorio* (P.G.T.) de Milán y, en 2014, la inclusión de la antigua área militar en el protocolo de colaboración interinstitucional, definen parámetros aptos para la explotación inmobiliaria de dicha área, lo que incitó su interés por parte del fondo de Invimit. Finalmente, la venta, al fondo *Sviluppo Italia*, de la antigua instalación militar, se formaliza con el D.M.E.F. de 13 de mayo de 2016. Este largo proceso puso las bases para proceder a la regeneración del conjunto militar como “área de nueva centralidad”, en un sector de la ciudad que se caracterizaba, históricamente, por albergar actividades y contenidos populares. De hecho, se da la circunstancia que, tras la realización de los “Almacenes Baggio-Plaza de Armas”, en la década de 1930, y junto con otras instalaciones, entre las que se encuentran el contiguo cuartel de Santa Bárbara y los Hospitales Civil y Militar, este sector se ha visto afectado por un desarrollo

urbano con un importante contenido popular, lo que ha sido debido a la incorporación, por causas de dicho “desarrollo”, de una cuota importante de “viviendas sociales”, en paralelo a la presencia, a su vez, de una destacada concentración de población extranjera. Una destacada accesibilidad viaria y metropolitana se deja expresar en dicha zona, impulsada, en gran medida, por determinaciones urbanísticas, muy precisas, derivadas del Plan Regulador General. Se trata, en suma, de todo un cúmulo de condicionantes que están contribuyendo a crear las expectativas de “nuevas centralidades”, aunque convivan, como en este caso, con “funcionalidades” de menor calidad, incluso, de carácter marginal, socialmente hablando, lo que se puede convertir, en un futuro, la excusa para extraer, a dicha “marginalidad”, del espacio que ni le corresponde. En la lucha entre “centralidad” y “marginación”, siempre saldrá ganando la primera, aunque la “reproducción” de ésta es connatural con la propia lógica de la ciudad. Todo esto que observamos, en este sector urbano de Milán, sin embargo, no se va a producir, del mismo modo, en años venideros, cuando comiencen a conformarse los grandes proyectos de “regeneración” que tendrán lugar a partir de la década de 1990.

3 y 4. Artefactos militares que están contribuyendo, mediante su “regeneración”, a la creación, o reforzamiento, de “centralidades residenciales”, es decir, espacios de clase desde los que se expresa y representa la burguesía. Estas iniciativas están directamente relacionadas con el papel del capital inmobiliario-financiero involucrado en transformaciones urbanas interesadas en el aprovechamiento de la “renta” a través de la realización de viviendas de alto standing. Son conjuntos residenciales que se consolidan en paralelo a la materialización de sus respectivos equipamientos, generando, y/o reforzando, la “segregación social”. La proliferación de este tipo de operaciones residenciales, reutilizando determinadas áreas militares, con el objetivo de crear “hábitats exclusivos”, se producen, a pesar de todo, en una época de estancamiento del mercado inmobiliario residencial, ya que impulsan y hacen posible la privatización bienes militares, sobre todo, a partir de la creación de fondos de inversión inmobiliaria que están reglamentados por la Ley n. 135/2012. En este caso, la rentabilidad que se produce hace referencia a la realización de nuevas residencias que puedan soportar el coste de la operación y generar ganancias

económicas para el inversor. Podemos distinguir, en este sentido, los siguientes casos, referidos a este tipo de operaciones.

3. En primer lugar, podemos hablar de la creación de “nuevos barrios residenciales” de alta calidad¹⁷⁶. Es el caso del cuartel “Giacomo Sani”, en la ciudad de Bolonia, el cual fue requerido para proporcionar calidad al *Barrio de la Bolognina*, situado al norte de la ciudad, en su primera periferia histórica, más allá de la Estación Ferroviaria. La incorporación de dicha propiedad militar tenía, como finalidad, contrastar el carácter popular, en origen, del citado sector. Dicha condición de “barrio popular” comenzó a decaer, sobre todo, a partir 2003. La inclusión del antiguo cuartel en dos Decretos Ministeriales (el D.M. 28/02/2005 y el D.M. 25/07/2007) referidos, respectivamente, a las Leyes n. 326/2003 y n. 696/2006, se involucra en la más amplia operación del programa PUVaT, en la que se inserta el citado cuartel. Sin embargo, no obstante las tentativas de licitación para su venta, entre 2010 y 2012, ningún operador inmobiliario se interesó en su adquisición. Finalmente, con la nueva inclusión del cuartel Sani en el D. M.E.F. 20/12/2013 (L. n. 248/2005, art. 11-bis), para proceder a su venta privada, se ha llevado a cabo su cesión al Fondo de Inversión Inmobiliario FIV, de la Sociedad “Cassa Depositi e Prestiti”, quien gestionará, finalmente, su privatización. A pesar de que se han producido, a lo largo de las dos últimas décadas, específicas demandas para realizar equipamientos urbanos, añadiendo, con ello, calidad al barrio, la resolución del concurso de proyectos, para “ordenar” la zona, en 2018, ha recaído sobre una propuesta que prevé la creación de un conjunto residencial dotado de esas connotaciones que lo hacen exclusivo, contribuyendo a la creación de una “centralidad residencial”. Quien ha gestionado todo este proceso ha sido el *Fondo de Inversión Inmobiliario FIV*, propietario del área, con el beneplácito del Ayuntamiento. La hipotética “sostenibilidad económica y ambiental”¹⁷⁷ de la operación no tiene más remedio que implicarse en una nueva conformación socio-espacial del conjunto, privatizándose un bien de titularidad pública. La presencia, en el proyecto, de

¹⁷⁶ Otros casos se refieren a cuarteles que, por su dimensión, alrededor de los 100.000 m², pueden generar como resultado una “*ciudad dentro de la ciudad*”. Ver las determinaciones de Planeamiento Urbanístico para los cuarteles “Lupi di Toscana”, en Florencia, de “Mameli” en Milán, “Romagnoli” en Padua, “Passalacqua” en Verona, cuyas obras están en realización. En Francia, la “*caserne de Bonne*”, en Grenoble, ha aprovechado este espacio militar para construir viviendas de alto stading, relativamente con equipadas.

¹⁷⁷ Como se ha subrayado, en un reciente trabajo de Bunce (2018), a propósito de la relación entre Sostenibilidad, Planeamiento Urbano y Gentrificación en la práctica de la Regeneración Urbana.

“torres direccionales”, que se complementarán con la presencia del patrimonio histórico existente que está, además, protegido y tutelado, añade más exclusividad, si cabe, a esta “centralidad residencial”, concebida como “espacio social burgués”.

4. En segundo lugar, nos encontramos con propiedades militares que se incorporan a “*centralidades residenciales existentes*”, consolidando situaciones de hecho, y reforzando el carácter burgués de determinados barrios. El caso del cuartel La Marmora, en Turín, es un ejemplo de ello. El complejo militar correspondiente, se localiza en uno de los barrios más ricos de la ciudad. Dicha propiedad fue objeto de abandono por parte de los militares, utilizándose, temporalmente, a principios de los años 2000, para el alojamiento de emigrantes y refugiados políticos. Se trata, además, de un lugar que ha sido escenario de acontecimientos históricos muy relevantes en la historia de Italia durante la Segunda Guerra Mundial. A finales de la década de los 70, se utilizó como referencia en la lucha contra las Brigadas Roja, como prisión y lugar donde se los juzgaba. Debido a su abandono y, en ocasiones, uso no rentable, el antiguo cuartel se ha visto involucrado en el procedimiento de la Ley de Presupuestos para 2007. Los cambios normativos, así como la dificultad en encontrar una nueva destinación de uso rentable, en un contexto poco favorable para el mercado inmobiliario, a causa de la crisis de 2007-2008, han cambiado las reglas del juego. La introducción del art. 14-bis de la Ley n. 133/2008, el protocolo de colaboración firmado en noviembre de 2010 y el D.D. n. 13/2/5/2010 de 08/09/2010, han clasificado el cuartel como propiedad de la Defensa para ser entregado a la Agencia del Dominio Público. El procedimiento, sin embargo, no tuvo ningún efecto, dando lugar, en 2014, a un nuevo protocolo, adoptándose, en esta ocasión, un acuerdo que modifica el Plan General de Ordenación Urbana, lo que ha dado lugar a su venta al fondo *Fondo de Inversión Inmobiliaria* de *Cassa Depositi e Prestiti*. Después de esta venta, en abril de 2015, dicho cuartel fue ocupado por la Asociación Local *Freed Via Asti*, para desarrollar actividades culturales y de formación. Al final, sufrió un desalojo forzoso que tuvo lugar en noviembre de 2015. En lugar de proporcionar una respuesta al problema de la vivienda pública, una de las cuestiones más importantes a las que hacer frente en la capital turinesa, el proyecto final, que ha convertido en alternativa a este cuartel de La Marmora, encargado al Estudio Internacional *Carlo Ratti*

Associates, ha optado por recrear, en el *Barrio Borgo Po* de Turín, un complejo residencial de lujo.

5. Propiedades Militares controladas por los Ayuntamientos para ejercer funciones no requeridas como actividades terciarias, es decir, como “*categorías económicas que no conforman una centralidad económica*”, lo que va a permitir que se pongan al servicio de la ciudadanía¹⁷⁸. Dentro de esta casuística podemos encontrar experiencias que se tienen que ver con las exigencias de las Administraciones, Instituciones Públicas, para hacer frente al cumplimiento de sus funciones o, quizá, para dotar a un determinado ámbito territorial de los estándares urbanísticos que carecen, o que se tienen que realizar dentro de un Proyecto Urbano de mayor alcance. Bajo estas premisas es cómo se llevan a cabo convenios entre el Estado, los entes públicos, como las universidades, y el Ayuntamiento, incluyendo, incluso, la modificación del Planeamiento Urbano para que haga posible la implementación de nuevas instalaciones para la mejora de la calidad urbana y territorial. Uno de los procedimientos que se involucra en este tipo de prácticas es el llamado “*federalismo demaniale*”, en principio, mediante el D. Lgs. n. 85/2010, y con el art. 56-bis de la L. n. 98/2013. Según estas Leyes, los bienes de titularidad estatal, mostrado, previamente, el interés de los mismos, por parte de Entes Locales, y en el que esté implicado un “proyecto de reconversión”, deberán pasar a manos de dichos entes, tras una cuidadosa ponderación por parte de Ministerio de Defensa y *Agenzia del Demanio*. Sin embargo, no es de extrañar la existencia de conflictos entre los diversos niveles administrativos a la hora de proceder a la cesión, entrega y venta, de la propiedad de un inmueble militar. Es el caso del cuartel Piave, en Belluno, localizado entre antiguos asentamientos productivos que se encuentran en la parte oriental de la ciudad. Estos asentamientos, por su parte, fueron objeto de toda una serie de “reconversiones” durante las últimas décadas del siglo pasado, surgiendo, como consecuencia de ello, “espacios comerciales y direccionales” que contribuyeron a crear específicos “espacios de renta”, de carácter terciario, a lo largo de la infraestructura viaria existente en esta parte periférica de la ciudad. Una vez superadas, por otra parte, las vicisitudes

¹⁷⁸ Otros proyectos de reconversión asimilables a esta categoría son los siguientes:
- parque público de parte de los cuarteles Prandina, en Padua, y Di Cocco, en Pescara;
- sedes universitarias ya realizadas. Es el caso del cuartel “S. Cristina” en Bolonia, el antiguo distrito militar en Treviso y el cuartel Santa Marta en Verona.

surgidas entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento, la propiedad de dicho cuartel reinvierte en este último. En un primer momento, se pensó dedicar este cuartel para un “centro de recogida de residuos” pero, con el cambio de administración local, se planteó un procedimiento para que se destinase a “servicios ciudadanos”, dada su evidente carestía, sobre todo para el ámbito periférico donde se localizaba el cuartel, mucho más cuando ya se estaban produciendo tendencias que alentaban la reconversión terciaria del sector. Una inédita colaboración, realizada fuera del marco normativo que regula la enajenación del patrimonio inmobiliario militar, entre la Administración Local y empresas locales, ha procurado la paulatina rehabilitación de los espacios construidos y abiertos del antiguo cuartel, todo cual está siendo utilizado en consonancia con las necesidades de la población local¹⁷⁹.

6. Artefactos Militares que se ven afectados por “*ocupaciones marginales*” por parte de la población local, incluso, por grupos sociales que defienden el derecho a garantizar su uso colectivo, acompañado, todo ello, por una conducta indecisa, por parte de las autoridades públicas, a la hora de plantear un proceso de regeneración de dichos artefactos. Las instalaciones involucradas en estas situaciones se ven afectadas por la dificultad de poner de acuerdo a las Administraciones Estatales y Locales. Dificultad que, una vez resuelto el conflicto surgido a propósito de la propiedad de una determinada área, se traslada al nivel local, es decir, al momento de adoptar decisiones para implementar una estrategia que interesa al Gobierno del Territorio, la cual ha sido reseñada, lo sucedido entre 2008 y 2014, por Signorile (2014)¹⁸⁰. A modo de ejemplo, nos parece interesante resaltar el caso del cuartel Rossani, en Bari, el cual, en 2000, fue incluido en el programa de enajenación reglamentado por el art. 44 de la L. n. 448/1998. A pesar de su evidente estado de abandono, se declara como “*instalación actualmente utilizada y/o necesaria para Ejército*”, como si la actitud del Ministerio de Defensa fuese la de defender su posición, en el consiguiente proceso de explotación inmobiliaria al que se ve abocado un cuartel que se

¹⁷⁹ Otros ejemplos italianos se refieren a diversas instalaciones utilizadas, en tiempos pretéritos, como “fortalezas” en el municipio de Venecia. Es el caso del “Forte Marghera”. En el ámbito europeo, se debe citar el caso de la reconversión de la antigua base militar francesa en Vauban (Friburgo, Alemania), y el de Französisches Viertel, en Tübingen (Stuttgart), los cuales se convirtieron en nuevos barrios residenciales.

¹⁸⁰ Otros ejemplos, en Italia, son el cuartel “Piave” de Treviso, <https://www.openpiave.net/scheda-area-ex-piave/>; el cuartel “Gavoglio” de Génova (<http://www.comune.genova.it/content/ex-caserma-gavoglio> y <http://www.comune.genova.it/content/lattuazione-del-programma-di-valorizzazione>); y la “Cavallerizza Reale”, en Turín (<https://www.cavallerizzareale.org/>).

encuentra en estado de degradación y abandono. Con el D.M. 28/02/2005 se decreta la entrega de la instalación, en régimen de propiedad, a la Agencia del Dominio Público, lo cual fue confirmado por el D.M. 25/07/2007. La propiedad de la casi totalidad del área se destina, definitivamente, al Ayuntamiento, en 2008, mediante una permuta con la Agencia, para que se pueda comenzar, finalmente, a realizar un proyecto de reconversión del cuartel. Dicho cuartel goza de una ubicación estratégica desde el punto de vista inmobiliario, también, para hacer frente a las necesidades de la comunidad que habita uno de los sectores centrales de la ciudad, ya que dicho cuartel podría ejercer como elemento de conexión entre los Barrios Carassi, Picone, Murat y Libertà. Este cuartel, en efecto, ha sido rodeado, durante la segunda mitad del siglo pasado, por una urbanización, sumamente especulativa, que respondía a las previsiones y directrices del Plan General de Ordenación Urbana que fue redactado, en 1965, por Ludovico Quaroni. Debido a la posición óptima de este cuartel, de cara a emprender operaciones inmobiliarias rentables, en los años noventa se abandona para involucrarse, de esta manera, en escenarios especulativos en el marco de su reconversión. Después de haber sido objeto de diversas propuestas, remitiéndose, todas ellas, hacia objetivos realizan operaciones rentables sobre la base de un “suelo central”, dicho cuartel, finalmente, ha sido ocupado, en 2014, por parte de Asociaciones Locales, desarrollándose, a tal efecto, una inédita operación de “urbanismo participativo”. Hoy día, el sector donde se localiza el cuartel, se ha dotado de algunas instalaciones públicas (el “*Urban Center*” de Bari) y se han empezado las obras de realización de un Parque Público, que se ubicaría dentro de su recinto.

7. Otras instalaciones militares que, debido a la forma de proceder al desarrollo urbano del Territorio Municipal donde se ubican, se configuran como posibles “*áreas para remodelar*”, tanto para ponerse a disposición de la colectividad como al servicio de proyectos inmobiliarios de todo tipo. Sin embargo, aunque se observa una posición firme, por parte de los agentes involucrados, para destinarles un uso sin determinar, son las razones que apuestan por al abandono las que se imponen frente a sus posibles reconversiones, descartándose la otra posibilidad que haría efectiva su incorporación a los intereses de la colectividad, incluso, a aquellos otros de índole inmobiliaria. Es el caso, por ejemplo, de esos artefactos que suelen

utilizarse, temporalmente, para acoger a inmigrantes dentro del territorio italiano, haciendo frente a una situación de emergencia supranacional. Se suele escoger, para ello, instalaciones de propiedad pública, las que se han puesto al servicio, en un primer momento, de la colectividad, como sedes de “equipamientos sociales”, atendiendo, al final, la emergencia planteada, la cual puede derivarse de acuerdos internacionales suscritos a tal efecto. Estos “contenedores militares”, por otro lado, y por su condición de áreas públicas de gran tamaño, incluso, por sus características arquitectónicas, pueden ser demandados por las Prefecturas para adaptarlos, en general, como “centros de acogida”, recayendo su gestión en cooperativas que se encargan de todas las tareas necesarias para adaptarlas a sus necesidades, transformándolas en un “hogar acogedor” para los inmigrantes. Esta es la razón por la que las Prefecturas implicadas elijen, para dichas utilidades, aquellas instalaciones sobre las que no está decidido su futuro inmediato, cuya utilización no está definida, no habiéndose pensado, ni puesto en marcha, específicos proyectos ni operaciones de mejoramiento o modernización. Es así, cómo los artefactos militares escogidos presentan unas condiciones pésimas, tanto por lo que se refiere a los edificios que las conforman, como a los “espacio libres” de los que disponen. Todas estas características constituyen las bases para que estos centros de refugiados se convierten en auténticos “campamentos”, que no “hábitats” mínimamente dignos, desarrollando, por tanto, nuevas formas de exclusión social y económica, generando, en una palabra, fenómenos próximos a situaciones de “*apartheid*”, a manera de “*ghettos*”. El caso del cuartel de Zanusso de Oderzo, en la provincia de Treviso, es un ejemplo de lo que decimos¹⁸¹.

8. Por último, hacer referencia a esas Grandes Propiedades Militares que están “*fuera de la centralidad*”, lo que las convierte, en cierto modo, en inoperantes con respecto a las dinámicas urbanas que impulsan el desarrollo de la ciudad. Se trata, generalmente, de áreas que, materializándose en lugares que, aún, no se han visto afectados por el fenómeno de la expansión urbana, por razones que obedecen a exigencias de los militares, se identifican con lo que

¹⁸¹ Otros casos en Italia se refieren a dos instalaciones en Friuli-Venezia Giulia (Cavarzerani a Udine, Monti a Pordenone); dos en Lombardia (Serini a Montichiari, Brescia, e sede carabinieri a Cavallasca, Como); uno en Sicilia (caserma Gasparro a Messina); tres en Veneto (el cuartel Pradina a Padova, el cuartel Serena en Treviso, la base del misil Silvestri a Conetta di Cona, Venezia, y el polvorín de Volpago del Montello (provincia de Treviso). Poner otros ejemplos en el capítulo 5.

podríamos llamar “marginalidad urbanística”, al ocupar descampados que no se han incorporado, ni siquiera, en “ámbitos periurbanos”. Esta casuística no está contemplada legislativamente, pero sí la encontramos, a menudo, relacionada con la inclusión de los bienes en listas genéricas para planificar operaciones con las que emprender la racionalización y regeneración de instalaciones militares. En realidad, podemos encontrarnos con muchas áreas militares “fuera de la centralidad”, a partir, sobre todo, de los Decretos que las identifican con de bienes potencialmente enajenables, dentro del Programa de Enajenación fomentado por la Ley de Presupuestos para 1997. También, podemos encontrarnos con otros bienes que ni siquiera se incorporan a ámbitos periurbanos en los PUVaT, así como en los protocolos de colaboración interinstitucionales, procedimientos mediante los cuales se incluyen todo tipo de áreas militares sobre las cuales, los actores involucrados, como la Agencia del Dominio, Ayuntamientos y Ministerio de Defensa, no tienen una idea precisa a propósito de su futura destinación de uso. El estado de “abandono” en el que se encuentran, y el hecho de “no saber qué hacer” con ellos, han acelerado su estado de “deterioro”, convirtiéndose lugares ruinosos, objeto de actos de delincuencia, robos, ocupaciones ilegales, así como espontáneos centros de depósito de residuos ilegales al aire libre. Suelen ser instalaciones localizadas en municipios de pequeño tamaño, en algunas de las Regiones más afectadas por la difusión de la presencia militar después de la Segunda Guerra Mundial, como es el caso del Véneto. Se trata, por ejemplo, de bienes para entregar a la Agencia del Dominio Público, a partir de los listados elaborados en aplicación de la Ley de Presupuestos para 2007. Estamos hablando, por ejemplo de las dos áreas que se encuentran en Ceggia, en la provincia de Venecia, una de las cuales es una “zona logística”, habiendo sido utilizada la otra para el lanzamiento de misiles.

Todas estas áreas, que tienen en común el haberse realizado en el marco de la Guerra Fría, entre finales de 1950 y principios de 1960, en territorios fuera de ámbitos urbanizados, han sido transferidas a la Agencia del Dominio Público a través del D.M. de 28 de febrero de 2007, habiendo sido requeridas, en propiedad, siguiendo el procedimiento del “*federalismo demaniale*”, de 2013. El futuro de estos artefactos en abandono, al final, no depende ni de las previsiones que se establezcan en los Planes Reguladores, los cuales que pueden

“clasificarlas” como “ámbitos de recalificación y reconversión”, sea cual sea su destino, (turístico para la zona logística de Ceggia, por ejemplo), ni siquiera de su propiedad. Las zonas logísticas y de lanzamiento de misiles de Ceggia, se han transferido al Ayuntamiento, aunque su destino depende de la financiación proporcionada por la Agencia del Dominio Público. Hoy día, su futuro no parece tener otra salida que aquella que lo destina a su abandono perpetuo. Esta situación se confirma, incluso, en el caso de la zona de lanzamiento de Ceggia. Después de su inclusión en el proyecto europeo *M2r.e.s* (2011-2014), para proceder a una hipotética reconversión en “parque fotovoltaico”, ha quedado demostrada la imposibilidad de atraer inversiones públicas y privadas que facilitasen la inversión correspondiente para proceder a la reutilización del antiguo terreno militar¹⁸².

¹⁸² Como el polvorín de Salgareda (en provincia de Treviso).

CAPITULO 4. ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LAS CASUÍSTICAS: LA RECONVERSIÓN DE LAS INSTALACIONES MILITARES Y SU RELACIÓN CON EL FENÓMENO DE CENTRALIDAD

Introducción

Una vez analizados los fenómenos urbanos que hacen referencia a la materialización, abandono, desposesión y regeneración de las grandes propiedades, ya sean industriales, ferroviarias o militares, nos proponemos, en este capítulo, realizar un análisis pormenorizado a propósito de las casuísticas tipificadas con anterioridad, en conexión, todo ello, con la formación de nuevas centralidades o consolidación de las existentes.

De esta forma, entrelazamos la tipificación de los casos de regeneración de instalaciones militares, que hemos relatado en el capítulo 4, con las “estrategia de centralidad” en las que, estas grandes propiedades, se ven implicadas. En particular, y teniendo en cuenta los presupuestos metodológicos planteados por Álvarez Mora (1996: 30-31), vamos a interpretar, tomando como referencia cada una de las casuísticas tipificadas en el capítulo anterior, las repercusiones espaciales que se dejan sentir, en la ciudad, por causa de su desarrollo urbano, sobre todo, las que se han expresado a través de los procesos de “regeneración” que han protagonizado las instalaciones militares, en relación, todo ello, con la conformación del fenómeno de la “centralidad”. Se trata de entender cómo se ha ido definiendo, históricamente, el “poder estratégico” del que gozan, hoy en día, las propiedades militares, en concreto, de sus zonas adyacentes, incluso, de los barrios en los que están insertadas, insistiendo en su incidencia en la producción de la “centralidad”. Se interpretará, entre otras cosas, el tipo de “sociedad”, “espacio social”, que se está materializando, en estrecha conexión con los procesos de abandono y regeneración, de la “gran propiedad”, “capital en suelo”, de carácter militar.

Este tipo de análisis se ha llevado a cabo mediante una específica actividad de “*desk research*”, complementado con un “trabajo de campo” que ha tomado en consideración el contenido y la aplicación de los instrumentos de “planificación urbana” de carácter local¹⁸³, utilizando, además, toda una serie de

¹⁸³ La consultación de los instrumentos de planificación urbana en Italia a partir de la segunda mitad del siglo XIX ha sido posible a través del portal “R.A.P.U.”, *Rete Archivi Piani Urbanistici*, en

referencias bibliográficas existentes¹⁸⁴. Se ha tenido en cuenta la aplicación de la normativa existente en materia de enajenación del patrimonio inmobiliario militar¹⁸⁵, para entender las dinámicas, derivadas de prácticas institucionales, que les afectan. El intento es entender, en primer lugar, cómo se han ido materializando, y consolidando, las instalaciones militares dentro del conjunto de la ciudad, específicamente, durante todo el siglo XX, remitiéndonos, cuando es necesario, a las últimas décadas del siglo XIX, así como la “forma” adoptada por el “modelo de desarrollo urbano” en su vinculación con el “modo de producción de la ciudad”. En segundo lugar, nos interesa indagar si, a lo largo del siglo XX, se ha ido produciendo un efecto de “centralidad” que ha acompañado, o no, a la gran propiedad militar en el proceso de producción de la ciudad. Es decir, si ello se verifica, y está relacionado, con el “desmantelamiento”, “abandono” y “regeneración” posterior del área militar en cuestión. Y si todo este recorrido se gestiona a partir de la normativa en materia de enajenación y reutilización, lo que, de alguna manera, se dejará sentir, sobre todo, durante las primeras dos décadas del siglo XXI.

Una de las razones que nos impulsa a seguir este tipo de planteamiento, es que, de esta manera, estamos en disposición de entender, en paralelo, el propio desarrollo de la ciudad y su relación con el comportamiento de los tipos de “propiedad-capital en suelo” que hemos considerado. Esto es lo que nos permite entender el por qué del “abandono” de las instalaciones militares, y las consiguientes estrategias de “regeneración” que se han emprendido, en relación, todo ello, con el fenómeno de la “centralidad”. Sin olvidar otros aspectos estrechamente vinculados con la “centralidad”, señalados por Álvarez Mora (2004) en su análisis a propósito de los “modelos de desarrollo urbano”, desde el que representa la “*ciudad tradicional compacta*” hasta el “*disperso metropolitano*”, pasando por la etapa intermedia representada por el “*modelo segregado*”¹⁸⁶.

<http://www.rapu.it/ricerca/index.php>, véanse también Gabellini, Bonfantini y Paoluzzi (2007).

¹⁸⁴ No se ha realizado un trabajo de archivo en cuanto toda la documentación histórica necesaria para realizar el estudio se encuentra en formato de libro o han sido digitalizados.

¹⁸⁵ Véanse el Anexo 1.

¹⁸⁶ Además del factor “centralidad”, Álvarez Mora individúa otras cuatro variables más en el entendimiento de los procesos históricos y yuxtaposiciones espaciales de las ciudades: la evolución del sistema infraestructural, el proceso de producción de suelo, las previsiones del planeamiento urbano y el papel del Centro Histórico. Asumimos como clasificación de los planes de ordenación aquella que se refiere al planteamiento propuesto siempre por Álvarez Mora (2004): “morfológicos”, derivados de las propuestas de los CIAM como “paradigmas morfológicos”, “zonificadores específicamente urbanos”, “zonificadores de

Una vez entendida la manera de proceder al desarrollo urbano del ámbito donde se ubica la propiedad militar, en el contexto de una ciudad específica, el análisis de las casuísticas propuestas nos ayudará a entender el papel que las instalaciones militares, y el ámbito urbano en que cada una de ellas se inserta, ejercen en relación con el fenómeno de la “centralidad”. Si a lo largo del siglo XX, dicho esto a modo de ejemplo, las instalaciones militares han permanecido en posiciones más centrales con respecto a otras, deberíamos indagar si el uso que se les está tratando de atribuir, con vistas a su “regeneración”, depende de la “centralidad” de la que dicha área militar goza, la que ha ido fortaleciéndose a lo largo del tiempo, o no. En paralelo, todo ello, al conocimiento de la normativa *ad hoc* que ha podido ser utilizada para gestionar los procesos de “abandono” y “regeneración”, sin olvidar cómo todo esto se relaciona con los intereses del “capital” frente a aquellos otros que representan los ciudadanos.

Las hipótesis a verificar implica averiguar si los tipos de “gran propiedad”, en nuestro caso, la que alberga funciones militares, y en su relación con el fenómeno de la centralidad, se comportan con pautas similares a lo que ha sucedido, y está todavía sucediendo, en el caso de aquellas otras transformaciones urbanas protagonizadas por otras grandes “propiedades-capitales en suelo”. Nos referimos a aquellas operaciones de “regeneración urbana”, típicas de las ciudades europeas capitalistas, que hemos analizado con anterioridad, y que hacen referencia a los procesos de construcción, desmantelamiento, abandono y regeneración, que han tenido lugar en ciudades como Barcelona y Bilbao.

De ahí que surjan toda una serie de preguntas como, ¿qué tipo de relación se produce entre la conformación del fenómeno de “centralidad” y el proceso de “abandono-regeneración” de las instalaciones militares? Y, por lo que se refiere a la vinculación específica entre “artefactos militares” y “centralidad”, ¿de qué manera se produce un cambio, en el “status físico-jurídico” de una instalación militar, que permita su paso desde la funcionalidad que ejerce, y para la que ha sido creada, a su condición posterior de “área en abandono”, o “artefacto obsoleto”? ¿A qué motivación obedece, en una palabra, el cambio de destinación de uso que protagoniza una determinada “instalación militar”? ¿Cómo detectar

alcance territorial metropolitano” y de “cualificación urbanística”.

los factores que han hecho posible el “abandono” al que han desembocado dichas instalaciones, los cuales, de alguna manera, se han visto implementados por las Leyes dictadas en materia de enajenación del patrimonio militar? ¿Qué tipo de ciudad, y de territorios, están conformando las operaciones emprendidas en este campo?

Para poder formular las respuestas correspondientes, por tanto, vamos a interpretar los casos de estudio, que hemos seleccionado, desde el punto de vista del proceso de regeneración que protagoniza, y con el que se vinculan, para entender, de esta manera, su comportamiento en el marco de un determinado momento del desarrollo urbano.

Consolidar la centralidad existente: los cuarteles de vía Guido Reni en Roma y el fortalecimiento de la vertiente cultural, lúdica y de ocio, del barrio Flaminio¹⁸⁷

Al origen del Barrio Flaminio

El barrio Flaminio de Roma, en particular, el ámbito en el que se localizan los cuarteles de Guido Reni, en el meandro del río Tíber, ha dejado de ser un sector “extraurbano”, con carácter, prevalentemente, agrícola, tal y como se presentaba tras la Unificación del Estado italiano. Dicho barrio se estructura en base a la avenida Flaminia, una de las vías de acceso a la ciudad desde la época del Imperio. La proximidad al centro urbano, la cercanía con el río Tíber, y la presencia de la avenida Flaminia, hizo que este ámbito fuese el lugar ideal para el asentamiento de edificios industriales y servicios para la Capital (Agnew, 1998), lo que impulsó, en cierto modo, la implantación del tranvía a caballos en 1877¹⁸⁸. Todo esto, sin embargo, y a pesar del Plan Regulador de Alessandro Viviani, de 1883, posterior al adoptado diez años antes, en 1873, que no fue establecido por ningún tipo de actuación urbanística (fig. 1 del anexo II).

Siguiendo las pautas precisas que caracterizan a un proceso de desagregación socio-espacial, por descomposición del “modelo urbano compacto” en origen, fue en el PRG de Edmondo Santjust di Teulada, de 1909,

¹⁸⁷ Este caso de estudio ha sido parcialmente desarrollado en Álvarez Mora y Camerin (2019: 20-22) en la parte relativa a la regeneración de la Fábrica de componentes eléctricos de precisión.

¹⁸⁸ Por una cronología relativa al desarrollo urbano del Flaminio se remite a Pascale (2008).

cuando se propuso, por primera vez, la actual configuración morfológica de este barrio como una zona residencial. Esta propuesta impulsó una “extensión periférica” sobre la que se asentaron, entre otras, funciones industriales y lúdicas. En décadas sucesivas, se consolidó un proceso urbanizador apoyado en toda una serie de bulevares¹⁸⁹ que contribuyeron, al final, a recrear una forma urbana “triangular”, tal y como estaba previsto en el Plan de 1909. Durante el bienio 1905-1907, se instalaron establecimientos para la fabricación y montaje de automóviles, la llamada *Società Automobili Roma*, condicionando la edificación de oficinas y residencias, también, almacenes y depósitos. En torno a este complejo, se comenzó a crear un importante barrio residencial, cuyo proceso de urbanización se apoyó en el nuevo sistema infraestructural que acompañó a la realización de la citada fábrica de automóviles, actuando esta, por tanto, como motor de la expansión urbana.

A lo largo del meandro que forma el río, al otro lado de la avenida Flaminia, se llevaron a cabo, sobre importantes propiedades de suelo, toda una serie de instalaciones deportivas conmemorando cincuenta años de capitalidad de Roma (1861-1911). Se trata del hipódromo “Parioli” y del “Estadio Nacional”, los cuales se ubicaban justo al lado de la antigua “Plaza de Armas”¹⁹⁰. Por otro lado, los equipamientos culturales y deportivos que se realizaron con motivo de la Exposición Universal de 1911, tuvieron una relevante influencia en el desarrollo económico del barrio Flaminio, también, en décadas sucesivas, fortaleciendo el carácter cultural, deportivo y de ocio de esta zona de Roma¹⁹¹.

En 1916, al mismo tiempo que se plateaba la propuesta de Gustavo Giovannoni para la Plaza de Armas y el barrio de Flaminio (Giovannoni, 1916), la cual no se llevó a cabo, y debido a las necesidades derivadas de la primera guerra mundial para fomentar la industria militar, la citada fábrica de automóviles fue reconvertida en la *Regia Fabbrica d’Armi* (“Real Fábrica de Armas”),

¹⁸⁹ Hoy en día las llamadas avenidas “Flaminio”, “Pinturicchio” y “del Vignola”.

¹⁹⁰ Además, a sur del barrio de Flaminio, fueron ubicados los edificios para la exhibición de Valle Giulia (donde hoy se encuentra la Facultad de Arquitectura de la Universidad “La Sapienza”) y la Galería Nacional de Arte Moderno y Contemporáneo y los Pabellones.

¹⁹¹ Al mismo tiempo con respecto a la realización de la fábrica de la *Società Automobili Roma*, en la otra parte del meandro del río, en 1907 fue realizado un polígono de tiro militar, el cual ha abierto las puertas para realizar, después de la llegada del Fascismo, el llamado “Foro Mussolini” (en seguida llamado “Foro Itálico”) con numerosos equipamientos al lado de esta propiedad militar, circundado por un parque público de relevante interés paisajístico. Esta idea, de 1927 por parte del arquitecto Enrico Del Debbio, hubiera ejercido de contraposición a la evolución del barrio Flaminio, en progresiva urbanización, con la que se habría conectado directamente gracias a dos puentes laterales.

reestructurando los edificios existentes y construyendo otros nuevos. Durante esta época ya estaba tomando forma el “tridente” propuesto en el Plan de 1909 (fig. 2 del anexo II), diseño que fue asumido en el PRG de 1931, aplicándose mediante el correspondiente *Piano Particolareggiato d’esecuzione*, “plan urbanístico detallado”, tal y como se preveía en la Ley que acompañaba al citado Plan¹⁹². Mediante este instrumento urbanístico, se preveía, a su vez, la reconversión de la Fábrica de Armas, previa su demolición, en “zona para viviendas colectivas a medio-alta densidad” (zona a palazzine), así como en “zona de urbanización intensiva”. Años después, el arquitecto Moretti, en el Plan Regulador para el Foro Mussolini de 1939, presentaba su idea para el Flaminio¹⁹³, reconvirtiendo la fábrica de armas en una plaza rectangular, equipando al barrio con nuevos campos deportivos y zonas verdes ajardinadas. No obstante las previsiones implementadas mediante estos instrumentos urbanísticos, a finales de los años Cuarenta, la urbanización del meandro del río estaba, prácticamente, acabada, lo que había supuesto la proliferación de toda una serie de “parcelaciones” de iniciativa privada sobre las que se llevaron a cabo complejos residenciales que rodeaban la original gran propiedad militar allí existente. De hecho, el *Piano Particolareggiato* no fue totalmente desarrollado, debido a la gran extensión de las propiedades militares que ocupaban parte del “tridente”, lo que dificultaba las expropiaciones de terrenos de la Fábrica de Armas de cara a su reconversión en usos civiles.

Es así cómo podemos argumentar la influencia que ejerció una gran propiedad militar en el proceso de construcción de la ciudad. Las necesidades derivadas, por tanto, de la Defensa Militar, dejan su huella en el territorio que ocupan. Estamos hablando de las previsiones establecidas por los instrumentos urbanísticos aplicados, en este caso, el PRG de 1931 y aquel otro que se estableció en el marco del Foro Mussolini de 1939. Se trata de un caso típico en que la presión de la “gran propiedad militar” sobrepasa, incluso, aquella que se

¹⁹² En aquella época fue realizado en Plaza Gentile da Fabriano (en el boulevard sobre el Tíber, en italiano “*lungotevere Flaminio*”, a cuyo alrededor hoy día se localiza el “Puente de la Música”), entre 1935-1936, el llamado “Cine-Teatro Olímpico” que, debido a su vocación de “contenedor cultural” para la burguesía romana sensible a las artes, entre las cuales destaca el teatro, ha contribuido a fortalecer el carácter cultural y de ocio del barrio Flaminio.

¹⁹³ Entre las intervenciones realizadas dentro de la actuación del Foro Mussolini, nos encontramos con otra pieza patrimonial realizada según el estilo arquitectónico racionalista, la llamada “Academia de esgrima”, o “casa de armas”, realizada entre 1933 y 1937 (Nizzy y Giunta, 2006; Ferrari, 2010). Ésta construcción constituye otra gran propiedad urbana que respalda el carácter deportivo y de ocio de la zona.

vincula al mercado inmobiliario. Esto obedece, en gran medida, a específicas determinaciones derivadas del momento histórico en el que se plantean estas operaciones, sobre todo, en una ciudad en fase de expansión. De hecho, si el capital inmobiliario se encuentra frente a un obstáculo que impida la realización de sus objetivos, obstáculo personificado, en esta ocasión, por los cuarteles de vía Guido Reni, no duda en desplazar la operación planteada a otras zonas de la ciudad.

Un espacio deportivo-cultural

Otro evento clave, en el proceso de construcción del barrio Flaminio, básico para entender el proceso de desposesión protagonizado por las áreas militares, tendrá lugar a partir de finales de los años 50. Se trata de los Juegos Olímpicos programados para el año 1960. Parte de las grandes propiedades de suelo ubicadas en Flaminio se utilizarán, en este sentido, para asentar las funciones requeridas para dicho acontecimiento. Las transformaciones más relevantes fueron aquellas que convirtieron la antigua Plaza de Armas y el hipódromo, ocupados hasta entonces, tras la Segunda Guerra, por un complejo chabolista, en los lugares aptos, por su cercanía al Foro Itálico, para la construcción de la “Vila Olímpica”¹⁹⁴, así como para otras sedes deportivas institucionales, como el “Palacio de Deportes”, proyectado por Nervi, en 1960, y el “Palacio de las federaciones deportivas nacionales” (Salvo, 2010). Dichas operaciones, además, habían contribuido a resolver una serie de problemas urgentes, presentes en este lugar, como fue, entre otros, la necesidad de “sanear”, socialmente hablando, el “Campo de Parioli”. A todo ello contribuyó el hecho de tener que albergar a los atletas olímpicos; la construcción de un imponente complejo residencial para la clase media; y el “saneamiento” de una zona en la que vivían cientos de familias que estaban alojadas en lúgubres tugurios (Della Riccia, 1960). Esta operación se complementó con la sustitución del antiguo Estadio Nacional con el nuevo estadio “Flaminio”¹⁹⁵. Tras las

¹⁹⁴ Sobre un área de 35 hectáreas, de las cuales 16 fueron destinadas para zonas verdes, 12 para las infraestructuras viarias (con una anchura variable de 12 a 3,50 m), plazas y aceras, y 7 para residencias (por un total de 1.348 alojamientos, caracterizándose por una altura de los edificios entre 4 y 5 plantas), es decir solamente el 20% de la superficie total.

¹⁹⁵ Veanse <http://www.stadioflaminio.org/>.

Olimpiadas, y con el nuevo PRG de 1962, el barrio de Flaminio completó su fase de construcción con nuevos complejos residenciales.

Llegados aquí, podemos afirmar que el proceso de construcción del barrio Flaminio estaba finalizado, construcción que se ha debatido entre la definición previa de unas “infraestructuras” específicas, y de diversa índole, y su vinculación con la “edificación”. Todo ello, con el objetivo de extender la ciudad hacia ámbitos extraurbanos. El Flaminio, en este sentido, se ha ido configurando, paulatinamente, como un espacio urbano dotado de cierta “centralidad”, a lo que ha contribuido el asiento, en sus ámbitos espaciales, de actividades culturales, deportivas, para el tiempo libre...etc., en estrecha vinculación con el desarrollo de grandes eventos impulsores de aquellas.

Podemos hablar, en este sentido, de un recorrido histórico identificado con la voluntad política empeñada en la materialización de un “modelo urbano desagregado”, en el que los intereses del capital condicionan el proyecto de ciudad con el que están comprometidos, equipándola con servicios urbanos concretos, en este caso, culturales y deportivos, los cuales han convivido con las industrias y las actividades militares allí localizadas, actividades a las que se han ido agregando específicos complejos residenciales de carácter prevalentemente popular. Todo ello, impulsado, de alguna manera, por los desarrollos planificados en los PRG que se sucedieron, desde el Plan de 1883 hasta el aprobado en 1962¹⁹⁶.

Un factor de primaria importancia fue el proceso de “colonización territorial” que se ha producido siguiendo el “eje viario histórico” representado por Avenida Flaminia, así como el “proyecto infraestructural” que representa el “tridente” citado, el cual contribuyó a orientar, y dirigir, las actuaciones planificadas para este sector. En cualquier caso, habría que subrayar una particularidad específica para el caso de Roma, cual es su condición de Capital del Estado, además de haber sido el foco de atención de las vanguardias arquitectónicas y urbanísticas fascistas durante el período de la dictadura.

¹⁹⁶ A parte el P.R.G. de 1962, que se clasifica como “racionalizador”, identificándose por la manera de apostar el planeamiento urbano según la práctica de la “zonificación metropolitana”, los otros Planes remiten a la categoría “morfológica”.

Desmantelamiento, abandono y regeneración de las instalaciones militares y de otros espacios degradados sin uso.

Después de tres decenios, entre 1960 y 1990, en los que no se registraron nuevos grandes proyectos urbanos en el barrio de Flaminio, inicia la fase que culminará con el “desmantelamiento-abandono-regeneración” de las propiedades militares (fig. 3 del anexo II). Todo ello, comienza en la última década del siglo pasado, continuando en la actualidad. El comportamiento espacial de este fenómeno, inscrito en un contexto urbano que responde a la materialización de un “modelo urbano disperso”, heredero y consecuencia de la primera “desagregación” que protagonizó el “tradicional compacto”, se expresa en el tratamiento que se hace de grandes áreas abandonadas, infrautilizadas y declaradas como “obsoletas”. Substancialmente, el centro de atención, por lo que se refiere a esta etapa del desarrollo urbano, implica la puesta en marcha de “estrategias territoriales” de mayor alcance, las cuales, naturalmente, están vinculadas a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Con dichas “estrategias”, la ciudad se expone en el contexto de los circuitos económicos globales, a través de la implementación de proyectos urbanos cuyo objetivo es crear “áreas de nueva centralidad”. Esta dinámica, de hecho, se ha ido realizando en el barrio Flaminio de Roma, mediante proyectos urbanos de gran alcance que, paulatinamente, han ido fortaleciendo su grado de “terciarización”, sobre todo, en su vertiente cultural. Todo ello, apoyándose en un fenómeno de degradación socio-espacial que se ha ido consolidando, en dicho ámbito, una vez finalizadas las Olimpiadas de 1960. Treinta años después, a partir de los Mundiales de 1990, no obstante sus objetivos para mejorar la calidad del Flaminio y del Foro Itálico, solamente se ha producido la reestructuración del Estadio Olímpico y algunas modificaciones en el sistema infraestructural viario.

La primera gran intervención emprendida tenía como objetivo fortalecer el carácter cultural del sector, procurando, en paralelo, su expresión como un “área de centralidad” de primera magnitud. Estamos hablando del proyecto del nuevo *Auditórium-Parque de la música*¹⁹⁷, el cual se asentó en un antiguo aparcamiento, de unas 6 hectáreas, que pertenecía a la Vila Olímpica. Se trataba de una antigua propiedad que fue elegida, para tal cometido, después de un

¹⁹⁷ El antiguo auditórium era parte del *Augusteo*: sin embargo, fue demolido por la orden de Mussolini en 1936.

debate que se remonta a la década de 1970. Las tres localizaciones propuestas, en un principio, eran de propiedad pública, las cuales presentaban un cierto estado de degradación. La primera de ellas, en el ámbito del llamado “Borghetto”, de una superficie de 5 hectáreas, se trataba de una antigua propiedad municipal, en proceso de abandono, que estaba muy degradada. La segunda, los cuarteles de Guido Reni, también, en estado de abandono, propiedad del Ministerio de Defensa, el cual ya había comenzado a infrautilizar sus propiedades en Flaminio con el objetivo de implementar, en base a los mismos, un proyecto urbano de gran alcance¹⁹⁸. Y, en tercer lugar, el área ocupada por el aparcamiento de la Villa Olímpica, propiedad del Ayuntamiento.

Ante estas alternativas, y desestimadas la opción del Borghetto¹⁹⁹, ya que se consideraba demasiado pequeña para el tamaño previsto del Auditórium, también, por el fuerte impacto ambiental que hubieran provocado los volúmenes de sus estructuras, y aquella otra prevista sobre los cuarteles de Guido Reni, esta vez, por la falta de acuerdo con el Ministerio de Defensa, el Consejo Municipal eligió, por acuerdo de junio de 1991, el proyecto presentado por parte del Director del Departamento de Concursos de Arquitectura del Ayuntamiento de Roma, Francesco Ghio (Rossi, 2006), defendido, entre otros, por la Asociación *Italia Nostra*²⁰⁰, presidida por el periodista y arqueólogo, Antonio Cederna²⁰¹.

El proceso de construcción de este Auditórium, que no ha estado exento de dificultades, como el hallazgo de restos arqueológicos en el lugar elegido para su realización, se ha prolongado por varios años, desde 1993, año en el que se convocó el Concurso de Arquitectura, que recayó en Renzo Piano, hasta 2002, año de la inauguración del citado edificio. La superficie de la parcela, sobre la

¹⁹⁸ Nos decía Cederna (1991b) que en aquel entonces fue presentado un proyecto por parte de un consorcio de bancos y empresas para la realización del auditórium en más de 10 hectáreas de los cuarteles ubicados a ambos lados de vía Guido Reni, repartidas de la siguiente forma: 2,5 hectáreas dedicadas al auditórium, y 9 a un mix funcional que preveía un centro direccional, alojamientos, comercios y oficinas por un total de 190.000 m³. Todo eso llevaría a un enorme coste por parte del Estado para el desplazamiento de los militares y a la cementificación del tridente del Flaminio, con un irreversible empeoramiento de la calidad urbana, contaminación y congestión del tráfico y de funciones.

¹⁹⁹ Cuyo proyecto urbano de regeneración, hoy día puesto en marcha solamente de manera parcial, se puede encontrar en <http://www.urbanistica.comune.roma.it/progetti-urbani/citta-storica-ambito-borghettoflaminio.html>.

²⁰⁰ Por profundizar los debates relativamente a la ubicación del Auditórium se remite a la prensa local, a través de la posición de Cederna (1991a, 1991b, 1991c, 1995), a la cual se enfrentaba Ripa di Meana (1991). Por una historia de las vicisitudes del Auditórium a partir de la década de 1930 se remite a Insolera y Sette (2003).

²⁰¹ Por una reseña de los trabajos del intelectual italiano se remite a Erbani (2016) y al archivo <http://www.archiviocederna.it/cederna-web/indice.html>.

que se levantó, alcanzaba los 55.000 metros cuadrados, mientras el volumen edificado era 500.000 metros cúbicos.

Materializada la obra del Auditorio, un nuevo complejo se incorpora al barrio de Flaminio, consolidando ese carácter de “centro cultural” que estamos argumentando. Se trata, en esta ocasión, del *MAXXI-Museo nacional de las artes del siglo XX*²⁰², el cual se construye sobre otra gran propiedad pública, el cuartel de *Montello*. Se parte de una superficie, la del cuartel, de 27.000 metros cuadrados, mientras el volumen edificado alcanza los 113.000 metros cúbicos. Todo comenzó en 1997, con la venta, de dicha área militar, al Ministerio de Bienes y Actividades Culturales, quien se hace cargo de la convocatoria de un Concurso Internacional de Arquitectura, convocado en 1998, y adjudicado al estudio de la arquitecta Zaha Hadid. Se abrió al público en mayo de 2010, alcanzando, el coste total de la operación, unos 55 millones de euros (Vittorini, 2004; Pezzini, 2016).

Al final, por tanto, se materializó la reutilización de una de las instalaciones militares ubicadas en Guido Reni²⁰³, después de varios años durante los cuales se especuló sobre su uso futuro, ya que el Ministerio de Defensa infrutilizaba estas propiedades con el propósito, quizá, de procurar otro tipo de reutilización para actividades más lucrativas, tal y como temía Cederna, en 1991. Dicho proceso de reconversión, siempre, en esa vertiente lúdico-cultural, permitió, dentro de las determinaciones establecidas del PRG de 1962, vigente, aún, a principios del año 2000, y del nuevo PRG, adoptado en el marzo de 2003, la elaboración de un *masterplan* para llevar a cabo *El Barrio de la Ciudad de la Ciencia – El Proyecto Urbano Flaminio-Foro Itálico*²⁰⁴ (fig. 43), cuya tramitación burocrática, para proceder a su aprobación, se extendió desde abril de 2002 a octubre de 2005 (Comune di Roma, 2005a). Nos referimos, en concreto, a la idea que suponía reconvertir el establecimiento militar de la *Fábrica de componentes eléctricos de precisión* (S.M.M.E.P.), la cual se encontraba en Guido Reni. El área militar, incluida en el protocolo de colaboración interinstitucional de 2001,

²⁰² <https://www.maxxi.art/en/other-languages/?language=es>.

²⁰³ En el año 2000 una porción del mismo cuartel Montello (6.500 m²) se sometió a otro concurso de arquitectura para realizar la sede de la “Agencia Espacial italiana”, resultando ganador el arquitecto Massimiliano Fuksas. Sin embargo, el proyecto no se actuó, desplazando la localización de la intervención en la zona de Tor Vergata.

²⁰⁴ La historia y el debate para la localización de la “Ciudad de la Ciencia” en Roma están bien resumido en Vomero (2008) y Tudisca (2014: 64-65).

firmado por Ayuntamiento y Defensa, ha sido incorporada a las previsiones estratégicas del Ayuntamiento para crear la *Ciudad de la Ciencia*. En principio, los objetivos y las estrategias derivadas del *Proyecto Urbano Flaminio* (Comune di Roma, 2005b), respondían a lo establecido en el *Plan de Ordenación General-Desarrollo Territorial y Edificatorio de la Universidad La Sapienza en el Ayuntamiento de Roma*²⁰⁵, por lo que se refiere a sus previsiones de reutilización del S.M.M.E.P, como sede para la Facultad de *Ciencias Humanas, Artes y Medio Ambiente*, vinculada con las actividades del museo MAXII (M.I.U.R., 2002). Sin embargo, y debido a los cambios de decisiones adoptadas por parte del Ministerio de Defensa, la Universidad declaró, en 2010, la imposibilidad de seguir con el proceso, por cuanto la validez del protocolo establecido caducó en 2007 sin que hubiera sido posible firmar un acuerdo de programa para concretar la transformación prevista²⁰⁶.

En paralelo a la reconversión de los cuarteles de Guido Reni, se estaba pensando en realizar el llamado *Puente de la Música*, otra pieza de carácter cultural incluida en el *masterplan* de la *Ciudad de la Ciencia*²⁰⁷. Su objetivo era conectar el barrio de Flaminio con el Foro Itálico. Después de la adjudicación de un concurso de arquitectura, convocado, a tal efecto, en 2000, el puente fue construido entre septiembre de 2008 y mayo de 2011, con un coste total de 8.620.635,65 euros (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/citta-storica-pontemusica.html>). El nuevo artefacto arquitectónico se configura como otra obra cuyo objetivo es impulsar el carácter de “centralidad” del sector. En este sentido, asume el papel de una infraestructura pensada para favorecer la accesibilidad territorial del barrio Flaminio, sobre todo, para hacer posible el acceso a la nueva *Ciudad de la Ciencia*, fomentando nuevas propuestas urbanísticas relacionadas con la cultura y el ocio²⁰⁸.

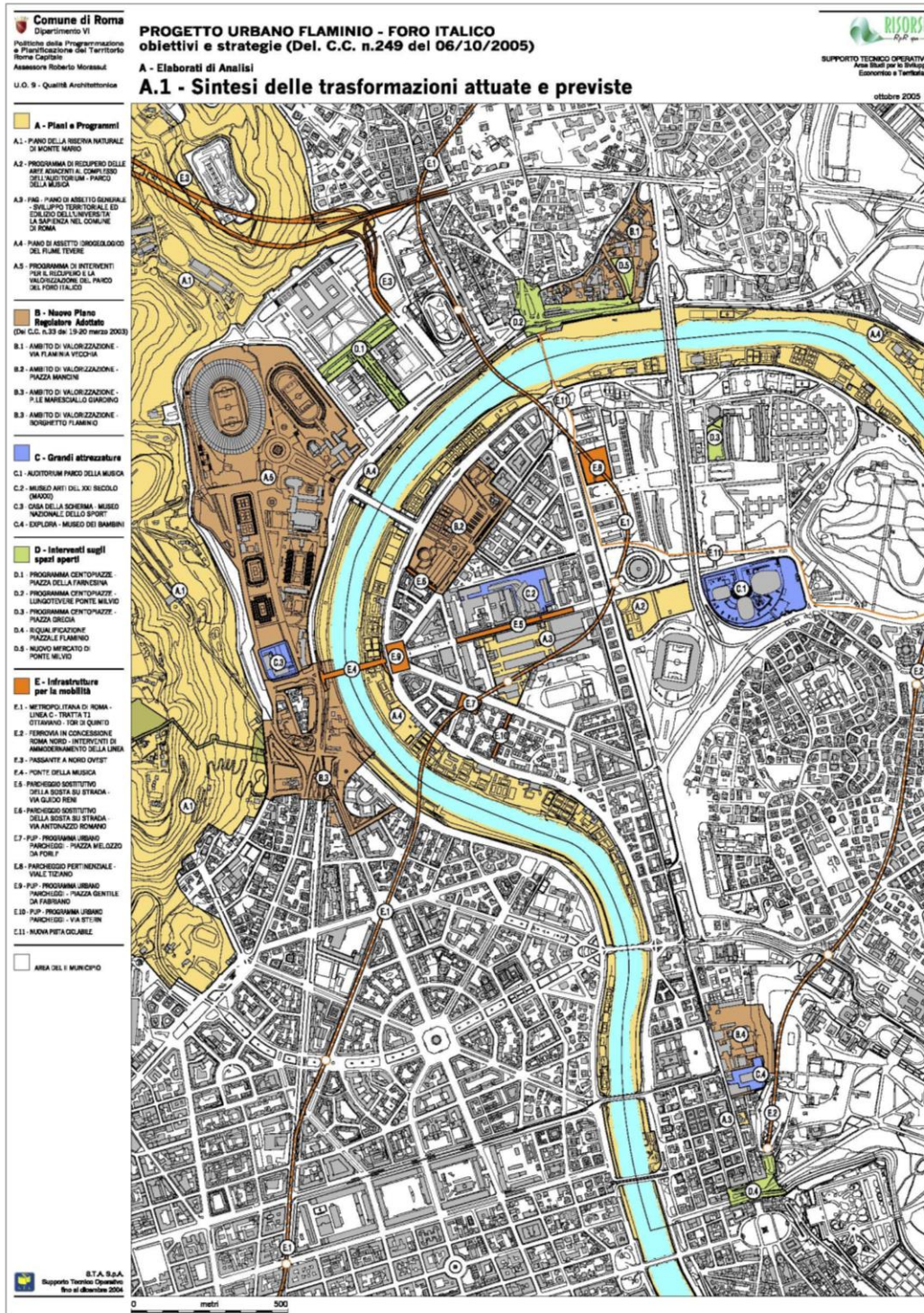
²⁰⁵ En italiano “*Piano di assetto generale-sviluppo territoriale e edilizio dell’Università La Sapienza’ nel comune di Roma*”, véanse Schirru (2017: 103-116).

²⁰⁶ En la modificación del plan para la reorganización territorial de la Universidad (Università degli Studi “La Sapienza”, 2010: 23) se declaraba que, si bien en el protocolo de 2001 el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Roma habían establecido la cesión del SMMEP para usos universitarios sin prever gastos por parte de Ayuntamiento y de “La Sapienza” para dicha cesión, sucesivamente el mismo Ministerio requería, en permuta al cuartel, la realización de alojamientos para destinar a los militares a cargo de la Universidad. Todo eso, estaba previsto aprobarse con fecha límite en 2007 a través de un acuerdo de programa. Finalmente, esta previsión se no tuvo aplicación debido a la falta de acuerdo entre las entidades involucradas.

²⁰⁷ A su vez, la realización del Puente ya estaba prevista en actuación a las disposiciones de la Ley de 15 de diciembre de 1990, n. 396, titulada “Intervenciones para Roma, capital de la República”.

²⁰⁸ No obstante el Puente de la Música se conforme como peatonal, la conexión entre las dos orillas del río no es apta a esta característica, en cuanto se conectan dos bulevares con alta congestión de tráfico,

Fig. 43: transformaciones urbanas previstas en el masterplan El Barrio de la Ciudad de la Ciencia – El Proyecto Urbano Flaminio-Foro Itálico: A3 Ciudad de la Ciencia; C1 Auditorium; C2 Museo MAXXI; E4: Puente de la Música.



Fuente: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-quart-scienza/puf.html>.

resultado difícil para los peatones cruzar con seguridad el viaducto. Además, esta pieza arquitectónica se está convirtiendo en lugar para actividades lúdicas temporáneas cuales anuncios publicitarios, conciertos y exposiciones, mientras que en la parte por debajo del puente se está caracterizando por la degradación de los espacios verdes y actos de micro delincuencia.

Algunas consideraciones finales a propósito de las tendencias creadas, hacia la “centralidad”, en el Barrio de Flaminio

Entre los años 90 y el 2010-2011, por tanto, podemos observar cómo el barrio Flaminio, beneficiado por toda una serie de proyectos, como el Auditórium, el MAXXI y el Puente de la Música, refuerza, de manera contundente, su “centralidad” (fig. 4 del anexo II). Se consolida, en este sentido, la tendencia que impulsará toda una serie de actividades culturales y de ocio, de alcance supralocal, internacional, en lo que ha tenido una participación muy directa la condición de Roma como Ciudad-Capital, sobre todo, el papel de “eje cultural”, y de ocio, que, históricamente, le ha sido atribuido al sector Flaminio.

Todo este recorrido, coincidente con el proceso de “degradación-abandono-regeneración” del barrio Flaminio, lo que contribuyó, como estrategia, a la reafirmación de su “*centralidad cultural*” (Guarini, 2010), está generando un nuevo palimpsesto derivado, directamente, de las Directrices Estratégicas del Planeamiento Urbano Local, para crear, conscientemente, una mezcla de funciones que garanticen la calidad del sector, incluso, para atraer nuevas funciones comerciales, residenciales, alojamientos sociales y actividades turísticas. Podemos considerar esta “tendencia impulsada” como una operación destinada a fomentar, y fortalecer, el carácter terciario de un barrio cuya “centralidad”, como es expresión representativa y de prestigio, cautiva y atrae a personas, actividades y funciones, de alcance nacional e internacional, afectando al “espacio social” que se identificaba, en origen, con la Vila Olímpica y las residencias localizadas en el barrio. Sin embargo, a pesar de la presencia de todos esos iconos arquitectónicos, que se han ido incorporando al barrio, uno de los problemas más destacados, quizá, no resuelto, es el que hace referencia al “espacio público”, sobre todo, al “sistema viario”, el cual se muestra congestionado de aparcamientos, y cuyas aceras peatonales no son dignas de espacios de tanta calidad como el MAXII y el Auditórium. Y todo ello, sin considerar el abandono que están sufriendo el antiguo Estadio Flaminio y el Palacio de los Deportes, sin olvidarse del “Borghetto”. Entre todas estas piezas, típicas del barrio, destaca el S.M.M.E.P., de 55.480 m², en el que se localizan 28

edificios, de 1 a 4 plantas de altura, para un volumen total de 223,827 m³, y cuyo destino dependerá de las sucesivas transformaciones que se proyecten.

La futura Planificación que impulse el S.M.M.E.P., sobre los terrenos de la *Fábrica de componentes eléctricos de precisión*, entendidos como “capital fijo de suelo”, puede que sea la obra que, finalmente, impulsará la “muerte” del original carácter popular del barrio Flaminio, apostándose, en contrapartida, por la exclusividad del lugar. De hecho, desde hace ya treinta años, como nos recuerda Cederna (1991b), se observa un interés, cada vez mayor, por parte de los diversos operadores inmobiliarios, en la producción de beneficios derivados de las operaciones especulativas que se impulsan para proceder a la “regeneración” de los cuarteles militares. Todo esto es lo que ha empujado al Ministerio de Defensa a modificar su planteamiento sobre el S.M.M.E.P. Si en un primer momento, basándose en el Protocolo de colaboración interinstitucional de 2001, se pensó en un uso público, asumiéndose el área militar para descongestionar las sedes de la Universidad “La Sapienza”, al final, con la incorporación de dicha propiedad militar al proceso de construcción de la ciudad, ha adoptado una alternativa diferente, mucho más enfocada hacia la producción de “espacios de renta”, impulsado, todo ello, por la nuevas prioridades del Ministerio de Defensa. Una vez caducada la validez del citado Protocolo, la política de “no intervención” aceleró el estado de abandono del área militar, degradándose, aún más, sus espacios abiertos y construidos, abriendo el camino, por tanto, a una intervención mucho más especulativa. De hecho, el cambio de rumbo en el planteamiento de la “regeneración” del establecimiento militar comenzó con las modificaciones introducidas, en la normativa estatal, en materia de enajenación del patrimonio inmobiliario de Defensa, según las disposiciones de la Ley n. 191/2009, así como en sus instrumentos operativos, como el protocolo de colaboración interinstitucional de 2010 y el sucesivo *Plan de las enajenaciones y valorizaciones de los inmuebles militares* (Roma Capitale, 2014b).

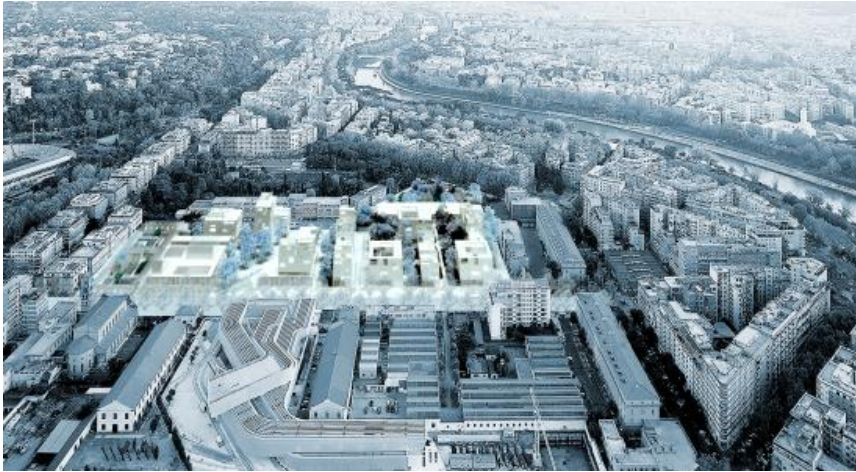
De esta manera, se inaugura una nueva etapa en la gestión de los procesos de “abandono-regeneración” del cuartel, cuyos objetivos responden, ahora, a las necesidades económicas de las administraciones involucradas, en lugar de garantizar una función socialmente útil para la ciudad. Se trata, específicamente, de un procedimiento que comenzó con las disposiciones del

art. 2 del Decreto-Ley n. 225/2010 (de 29 de diciembre 2010), que integra el apartado 196 del art. 2 de la Ley n. 191/2009. Mediante la transferencia de bienes militares, en propiedad, a la Agencia del Dominio Pública, se aplicó el procedimiento de urgencia a la venta del cuartel de Guido Reni, así como de otros bienes militares incluidos en el protocolo de 4 de junio de 2010, con el objetivo de sanear las finanzas del Ministerio de Defensa y aumentar la capacidad económica del Ayuntamiento de Roma para garantizar los servicios básicos ciudadanos, entre otros, la limpieza y el transporte público. Sin embargo, la Ley n. 135/2012 (art. 23-ter, apartado 2, letras “c” y “d”) apuesta por la “explotación” –*valorizzazione* en italiano– de dichos bienes en el mercado, urgiendo su venta e introduciendo la posibilidad de ofrecer el área militar a fondos inmobiliarios. De ahí que, después de la Modificación al PGR de Roma, de 25 de septiembre de 2013, para hacer posible, en el antiguo cuartel, la construcción de la *Ciudad de la Ciencia*, con el Decreto del Ministerio de Economía, de 23 de diciembre de 2013, se permitiese la operación de privatización del S.M.M.E.P., pasando su titularidad de la *Agencia del Demanio* al fondo FIV de *Cassa Depositi e Prestiti*. El Ayuntamiento de Roma, de acuerdo con el citado Fondo y la Agencia del Dominio Público, procedió a programar el procedimiento para emprender la “regeneración” de la citada área²⁰⁹, incluyéndolo en el nuevo Protocolo de colaboración interinstitucional, de 7 de agosto de 2014, entre el Ayuntamiento y la *task force Agenzia del Demanio-Defensa*. Para ello, se convocó un concurso internacional, destinado a arquitectos y urbanistas, concebido como una herramienta esencial para la mejora del barrio de Flaminio (<http://www.progettoflaminio.it/>). El concurso internacional estaba condicionado a un proceso de participación ciudadana así convenido, en 2014, con los *stakeholders* interesados y la ciudadanía, cuyo objetivo era establecer la estrategia a seguir con respecto al “equipamiento público” que albergarían los cuarteles de Guido Reni, también, el barrio de Flaminio. El proyecto ganador fue la propuesta del estudio de urbanismo y arquitectura “Studio Paola Viganò” (fig. 44)²¹⁰.

²⁰⁹ <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-quart-scienza.html>

²¹⁰ <http://www.studiopaolavigano.eu/atS17/roma.php>

Fig. 44.: el escenario propuesto por el proyecto ganador del estudio de Paola Viganò.



Fuente: <http://www.progettoflaminio.it/>.

En las bases establecidas, para proceder a la convocatoria del concurso internacional del que se derivaría la autoría del proyecto a realizar, se perciben, con toda claridad, las intenciones del proceso de “regeneración urbana” emprendido²¹¹. Es de destacar, en primer lugar, el hecho de que se actúa sobre una propiedad privada, producto de la enajenación de un bien público. Dicha adquisición ha recaído sobre una entidad financiera, *CDP Investimenti Sgr*, quien adquirió los citados cuarteles a la *Agenzia del Demanio* en 2013, el mismo año en el que el Ayuntamiento de Roma acuerda llevar a cabo el proceso de “regeneración”, el cual es, definitivamente, aprobado un año después. Tres son los grandes componentes de este proyecto: la materialización de la llamada *Ciudad de la Ciencia*; sistematizar un sistema de “espacios públicos”, con el que se vinculen equipamientos y servicios; así como la construcción de una “zona residencial privada” con una cuota de alojamientos sociales.

La superficie sobre la que se actúa es de 51.000 metros cuadrados, de los que 14.000 tienen que dedicarse a espacios públicos y 10.000 a la Ciudad

²¹¹ En relatar el proceso de transformación urbana sobre el cuartel de Guido Reni nos hemos referido, primero, al contenido del protocolo de colaboración interinstitucional de 2014 sobre esta gran propiedad militar (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/aree-militari/arremilitari-ex-stabilim-guido-reni.html>), segundo, al proyecto del barrio de la Ciudad de la Ciencia presentado por el Ayuntamiento en 2013 (Roma Capitale, 2013a) y toda la documentación incluida (entre las cuales destacamos el plan ejecutivo –Roma Capitale, 2014a– y la modificación al PRG –Roma Capitale, 2013b) y, tercero, al concurso llamado “Progetto Flaminio” de Cassa Depositi e Prestiti de 2014 (que incluye la documentación histórica –Roma Capitale, 2011–).

de la Ciencia. El resto, 27.000 metros cuadrados, constituye la cuantía del espacio residencial privado. Más de la mitad de la superficie, por tanto, se destina al uso de la vivienda privada. Estos metros cuadrados, medidos en superficie de suelo dedicada a la actividad inmobiliaria residencial, se prevé que produzcan 29.000 metros cuadrados de edificabilidad para viviendas en venta, o alquiler, así como otros 6.000 metros cuadrados de edificabilidad para alojamientos sociales. Especificándose, para este último caso, que no se trata de lo que en la terminología legal italiana se denomina como “*case popolari*”, sino de apartamentos en alquiler, o en venta, en el marco de un régimen de costes controlados. A todo esto hay que añadir unos 10.000 metros cuadrados más construidos para usos turísticos y comerciales, sin contar con amplias superficies dedicadas al uso de aparcamientos. Como resumen que sintetiza el objetivo de esta propuesta, se dice que:

«El complejo del Establecimiento Militar Materiales Electrónicos y de Precisión, que albergaba lugares mayoritariamente caracterizados por la presencia de edificios y artefactos que no estaban en uso y reconvertibles en nuevos usos, o que presentan fenómenos evidentes de degradación física y funcional, para el contexto en el que está localizado y por el valor de posición, constituye una ocasión relevante de recualificación a escala local y urbana» (Roma Capitale, 2014a: 7).

La entidad propietaria del antiguo cuartel, *Cassa Depositi e Prestiti*, asegura que el coste total del proyecto urbano se aproximará a los 270 millones de euro, mientras que el coste de venta de las áreas privadas a vender en el mercado inmobiliario (residenciales, comerciales, oficinas, turístico) alcanzará los 4.800-5.000 euros/m² (Nartello, 2015). Debido a la espera de la puesta en marcha del proyecto, el Fondo de inversión, con la finalidad de aprovechar la rentabilidad de su propiedad, ha permitido un uso temporal de algunos de los espacios abiertos y construidos, lo que ha contribuido a atraer nuevas actividades, a la espera de la aprobación definitiva del proyecto de la *Ciudad de la Ciencia* que se piensa materializar. Se trata de actividades relacionada con el campo de la cultura y la moda, contextualizadas en una estrategia de *marketing* urbano llamada *Distrito de Guido Reni*²¹². En ocasiones, complementan las que

²¹² <http://guidorenidistrict.com/>

se desarrollan en el museo MAXII. Hasta el momento, sin embargo, los trabajos para reconvertir el área militar no se han iniciado (fig. 45 y 46).

Fig. 45 y 46: dos fotos del Establecimiento Militar Materiales Electrónicos y de Precisión. A la izquierda actividades temporales realizadas en algunos edificios. A la derecha, estado de degradación de algunas estructuras.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2017).

A modo de conclusión

Podemos afirmar, con certeza, que el proceso de fortalecimiento de la “centralidad” existente en el barrio Flaminio no ha implicado la desaparición de la presencia militar, ya que el Ministerio de Defensa sigue estando presente en el barrio, ocupando, en la actualidad, el cuartel *Ciarpaglini*, justo al lado del museo MAXXI. También ocupa la sede Institucional de la Sociedad *Difesa Servizi spa*, contigua al establecimiento de Guido Reni, que recorre parte de Vía Flaminia. La pregunta que nos hacemos, es si una vez se realizarán, aunque parcialmente, los primeros intentos para hacer realidad el Proyecto de la *Ciudad de la Ciencia*, ¿cómo influirá, este hecho, en la composición social y económica del barrio? La transformación urbana emprendida, ¿impulsará el abandono “forzoso” de los militares que, aún, permanecen en dicho barrio?; ¿se pondrán las bases, definitivas e irreversibles, con capacidad para impulsar operaciones, del mismo signo, que consoliden al carácter “lúdico-cultural” que está caracterizando la “centralidad exclusiva” de la que goza?

Propiedades militares y “nuevas áreas de centralidad”. El caso de la Plaza de Armas de Milán

El proceso de construcción de la ciudad, a partir de la materialización de las primitivas Plazas de Armas, de sus sucesivos desplazamientos hacia otros lugares, incluso, o su desaparición en el panorama urbano y territorial, es un tema muy recurrente en las ciudades europeas occidentales. En el caso italiano, concretamente en Milán, nos encontramos con un fenómeno semejante. El cambio de localización de su original Plaza de Armas, a partir de los primeros años del siglo XIX, ha tenido lugar hasta tres veces, proceso que ha acabado con la definitiva desaparición de las actividades militares en el marco de este particular tipo de asentamiento militar, lo que sucedió a finales de los años 80 del siglo pasado.

La reinterpretación de un espacio institucional-castrense, la Plaza de Armas, con el objetivo de crear “nuevas centralidades”

En el caso milanés, podemos observar un hilo conductor que relaciona el recorrido del discurso que dotó de toda lógica a las transformaciones urbanas vinculadas con la gestión de la Plaza de Armas. Se trata de un hilo conductor que responde a la puesta en marcha de concretas operaciones de “centralidad” (véanse fig. 6). El proceso de materialización de la Plaza de Armas, en efecto, remite a tres momentos históricos diferentes, que recorren el espacio de tiempo comprendido entre 1800 y los años 20 del siglo pasado, correspondiéndose, cada uno de ellos, con la evolución, en sus pautas de desarrollo, del “modelo urbano desagregado”. Proceso que procuró toda una serie de equipamientos y servicios urbanos vinculados, eso sí, a demandas específicas derivadas del proceso de producción capitalista.

En una primera fase, que se corresponde con los comienzos del siglo XIX, la Plaza de Armas se materializa sobre los restos de las antiguas murallas de la ciudad, construyéndose por orden de Napoleón Bonaparte. Eran los tiempos de la dominación francesa. El propósito de dicha Plaza de Armas, era establecer un “centro institucional”, a manera de “espacio cívico”, que expresase el sentir de la “ciudad republicana”. Estamos hablando del llamado *Foro Bonaparte*, adyacente al *Castillo Sforzesco*, el cual fue convertido, a su vez, en un cuartel.

En un segundo momento, asistimos a un primer desplazamiento de dicha “plaza” con la finalidad de reconvertir dicho espacio en una “área de centralidad” con características civiles. Lo que dio lugar al Parque Sempione, ocupando el

suelo dejado por el Foro Bonaparte, al que se le unió el Castillo para que albergase funciones institucionales y culturales. Todo ello, a cambio del aprovechamiento de determinados terrenos para edificar, así como del desplazamiento de los militares, quienes pasarían a colonizar los ámbitos de la primera periferia milanese.

En un tercer momento, y aprovechándose de la paulatina dotación de servicios urbanos de que había sido objeto el lugar de la Plaza de Armas, lo que contribuyó a crear las condiciones idóneas para desarrollar el fenómeno de la “centralidad urbana”, se pensó en localizar, en dicho lugar, la Feria de Muestras, lo que obligó a un nuevo desplazamiento, de los militares que aún hacían uso de dicho ámbito, hacia la periferia urbana, pensándose, en esta ocasión, hacia 1920, en la creación de una “Ciudad Militar”, fuera del contexto urbanizado milanés, en la zona de Baggio. Esta nueva “periferia militar”, después de ser utilizada por más de 50 años, se convirtió en un lugar rodeado, como puede imaginarse, por toda una serie de nuevos equipamientos urbanos, aunque caracterizada por una importante “fragilidad social”, dada la presencia de muchos migrantes y, en general, de grupos sociales con escasos recursos económicos, lo que determinó que se pensasen otras alternativas al lugar desde sus condición como ámbito sujeto a operaciones especulativas. Instrumentando la Planificación Urbana, es cómo se ha procedido, con posterioridad, a la transformación de esta “área militar periférica”, para dotarla de funciones que respondiesen a la creación de “nuevas centralidades”, en esta ocasión, de alcance metropolitano, siguiendo las pautas del “modelo urbano disperso”. Junto a estas otras “centralidades periféricas”, se van consolidando aquellas otras que responden a la necesidad de crear “espacios de renta” en la “ciudad construida central”. Este es el caso que nos ocupa, la casuística concreta de la antigua Plaza de Armas, más tarde, Foro Napoleónico-Parque Sempione, de Milán.

La construcción-desplazamiento-reconversión, de la antigua Plaza de Armas

Una vez resumido, brevemente, el recorrido que ha marcado la presencia de la Plaza de Armas en Milán, vamos a analizar, con mayor detalle, las diferentes fases que han caracterizado la historia de este proceso, haciendo hincapié, en esta ocasión, a los procesos de “abandono-vaciamiento-

regeneración” que han afectado, sobre todo, a las instalaciones militares allí asentadas.

Tras la demolición de las murallas que, en forma de “estrella”, defendían el “Castillo Sforzesco”, demolición ordenada por Napoleón, lo que tuvo lugar en 1800, se creó una Plaza de Armas contigua al mismo castillo, entre 1806 y 1809, convirtiéndose, este último, en un cuartel militar. Esta demolición respondía a la necesidad, exigida por Napoleón, de dotar al “centro” de la ciudad de un nuevo Equipamiento Institucional Republicano, el llamado, por entonces, *Foro Bonaparte*²¹³. Es importante subrayar que esta operación fue desarrollada en el período de dominación francesa en Italia, que cambió la relación entre los militares y la sociedad civil, asignándoles a los soldados algunas funciones que beneficiasen a los ciudadanos, como la asistencia sanitaria, la producción del pan, la seguridad, etcétera. De ahí que su ubicación ocupase un lugar de privilegio en la ciudad, es decir, su “centro urbano” (Della Peruta, 1988). De hecho, a la Plaza de Armas se la dotó de un paseo público que permitiese el desarrollo tanto de actividades militares, como de aquellas otras implicadas con la sociedad civil burguesa, es decir, compaginando lo castrense con actividades relacionadas con el uso del tiempo libre, con el ocio. La Plaza de Armas se comportaba, en suma, como una “gran propiedad” de suelo, dentro de la Ciudad Histórica, que desempeñaba un doble papel en el centro de Milán: ser utilizada por parte de los militares, también, por la ciudadanía.

La permanencia de la Plaza de Armas y del cuartel en el Castillo Sforzesco, en esta localización céntrica, comenzó a ponerse en entredicho tras la Unificación del Estado (Torricelli y Rampi, 1990: 875-877), es decir, cuando las pautas del desarrollo urbano comenzaron a condicionar específicas acciones de reforma aplicadas al Centro Histórico, con el objetivo de fortalecer su papel de “lugar central”, lo que imponía la expulsión, sobre todo, de funciones residenciales populares, así como de aquellas otras que no se adecuasen a los objetivos del capital, en su vertiente inmobiliaria, caso de las “áreas militares”.

A mediados del siglo XIX, la “reforma del espacio urbano tradicional” se correspondía con un “crecimiento periférico”, es decir, con el desarrollo de

²¹³ Esta nueva centralidad correspondía a un centro direccional en contraposición con aquello religioso correspondiente a la plaza del “Duomo”: sin embargo, este proyecto no verá la luz debido a la falta de recursos públicos y privados Torricelli y Rampi (1990: 872-874).

complejos residenciales populares, industrias, ferrocarril...etc., tal y como sucedía en otras grandes ciudades europeas, caso de Barcelona, Madrid, París. Todas estas dinámicas se manifestaron en Milán impulsadas, sobre todo, por una sociedad inmobiliaria local, la llamada *Società Fondiaria Milanese*, la cual adquirió, a bajo coste, algunos terrenos para edificar en el sector noroeste de la Plaza de Armas, desplazando a los militares y asumiendo una parte del coste de la operación a través de los beneficios económicos derivados de la reconversión de la Plaza de Armas en suelo residencial. Todo ello, con el beneplácito del Ayuntamiento, ya que se trataba de un área de “dominio público”, así como en consonancia con un desarrollo urbano determinado condicionado, entre otros, por el trazado del ferrocarril que se estaba construyendo, lo que contribuía a crear un “efecto urbanizador” en la capital milanesa. Una de las Estaciones de Ferrocarril que se construyeron, en efecto, se localizaba en una de las nuevas zonas a urbanizar.

Este desplazamiento de la Plaza de Armas, estaba estrictamente vinculado con la idea que subyacía al proyecto de ciudad en el que estaba empeñado la burguesía milanesa, es decir, en su materialización como “*capital moral*”, “*centro comercial y financiero*”, del Estado italiano (Rosa, 1982). Sin embargo, el Plan Regulador proyectado por Beruto, entre 1884 y 1889, preveía, para la gran propiedad de suelo en la que se inscribía la Plaza de Armas, un gran Parque Urbano, para uso del tiempo libre y para manifestaciones públicas. Estamos hablando del llamado parque “Sempione”. También, estaba previsto, en dicho Plan, el uso del Castillo para actividades ciudadanas, civiles, sedes institucionales, culturales...etc. Al final, con la aprobación del Plan, en 1889, la primitiva Plaza de Armas se desplazó al noroeste del parque, precisamente, en terrenos ya adquiridos, con anterioridad, por la *Società Fondiaria Milanese*, la cual, en 1887 cedió una porción del área, unos 116.500 metros cuadrados, para la realización del “Distrito de las Milicias”, al norte de los barrios burgueses, muy cerca de la explanada de maniobras “Sempione”, con el objetivo de construir unos cuarteles²¹⁴ en terrenos de bajo coste. Otro hecho histórico, por tanto, que condicionó el futuro destino de la nueva Plaza de Armas, hecho que no aparece

²¹⁴ Los cuarteles “Montebello”, el “Distrito Militar”, hoy en día en uso, y el cuartel “Majnoni”, derribado durante los bombardeos de la segunda guerra mundial y substituido por una urbanización residencial a alta densidad.

desvinculado de la voluntad por recrear esa “centralidad” que exigía la burguesía local como condición *sine qua non* para posicionar a Milán como capital económica del Estado italiano.

Con ocasión de la Exposición Universal de 1906, por su parte, y debido a la cercanía de la nueva Plaza de Armas con respecto al parque Sempione, el área militar fue equipada con un nuevo sistema de alcantarillado, de verde público y de transporte (como el tranvía), para poder acoger algunas de las actividades de la Exposición, como fue el caso, por ejemplo, del pabellón de la “Galería del trabajo industrial”, que tenía su sede central en dicho parque (Botti y Ricci, 2011).

Una vez que la Plaza de Armas fue dotada de servicios públicos, aprovechando el evento de 1906, la burguesía milanesa, la que estaba comprometida con la “producción inmobiliaria”, comenzó especular a propósito del futuro de dicha área, con el objetivo de plantear una nueva utilización que fuese lo más rentable posible. De hecho, después de haberse realizado las obras para la mejora de dicha Plaza, fortaleciendo su uso público, el Plan Regulador de Masera-Pavia, redactado entre 1909 y 1912, contemplaba un nuevo desplazamiento atendiendo al nuevo sistema de acuartelamiento de la ciudad, apoyado en la descentralización del ferrocarril, cuyo efecto “urbanizador” es, como se sabe, contundente. Este nuevo planteamiento, cuyo enfoque es verdaderamente similar a lo que había sucedido a finales de la década de 1880, estaba en consonancia con específicos intereses del capital, el cual no dejaba de estar atento al desplazamiento de otras actividades “inadecuadas” localizadas en el “espacio urbano tradicional”, como es el casos de antiguos hospitales, industrias, sedes universitarias, determinadas instalaciones deportivas...etc. El objetivo era consolidar estos lugares como “espacios terciarios y representativos”, como “espacios sociales-de-renta” propios de la sociedad milanesa tardo-dieciochesca y de principios de siglo XX.

Una vez asumidas estas pautas de desarrollo urbano, que se encaminaban hacia la dispersión urbana, es cuando se piensa desplazar, una vez más, la Plaza de Armas, hacia unos terrenos extraurbanos pertenecientes al municipio de Baggio²¹⁵, al oeste de Milán (fig. 5 del anexo II). Para lo cual, y

²¹⁵ Para un análisis más detallado de la historia de la evolución del municipio de Baggio, correspondiente a la tercera ubicación de la plaza de armas, se remite a la relación histórica de Uberti (2015) proporcionada

como apoyo estratégico, se aprovechó la existencia de un aeródromo, para dirigibles, construido, en 1907, por la Sociedad “Leonardo da Vinci”, cuyo responsable era el ingeniero milanés Enrico Forlanini²¹⁶. Finalmente, la Plaza de Armas se ubicó en Baggio en 1923, coincidiendo con la anexión de 11 municipios periféricos a la ciudad de Milán. Por esa misma época, en 1922, el Ayuntamiento adquirió los 326.950 metros cuadrados, que comprendía la “*gran propiedad militar*” desplazada (Colombo, Mocrelli y Stanca, 2003: 19), para construir el conjunto de la Feria de Muestras de la ciudad²¹⁷. De esta manera, se hace realidad una “área de nueva centralidad” que respondía a las exigencias de una burguesía local, reforzando la internacionalización de Milán, también, su papel de “centro representativo y económico-financiero”, en el marco del Estado italiano.

Entre la descentralización de los usos militares y el fortalecimiento de la “centralidad”

Al hilo del debate surgido, en aquella época, a propósito de la necesidad de relocalizar, fuera de los centros urbanos, las actividades militares que se encontraban diseminadas por la ciudad (Bruni, 1937; Rigotti, 1938; Melis, 1941; Pagano, 1941), en el caso específico de Milán tomó forma esta proposición creando, como alternativa, una “Ciudad Militar” alrededor de una Plaza de Armas localizada en una zona rural. En la zona elegida se localizaba, tal y como hemos indicado, un aeródromo, lo que se consideraba una ventaja para impulsar la presencia militar en dicha zona, cobrando sentido la materialización de la nueva Plaza de Armas. Una vez asumido, el antiguo municipio de Baggio, como sede ideal para la “ciudadela militar”²¹⁸, se intentó llevar a cabo un proyecto, durante la época del Fascismo, con la finalidad de proceder al desmantelamiento de los edificios militares que se localizaban en el centro de la ciudad, lo que suponía su

por la asociación local milanesa “*Le Giardiniera*” (<https://www.legiardinieremilano.it/la-piazza-d-armi/>).

²¹⁶ El mismo Forlanini estuvo incluso en contacto con el entonces Ministerio de la Guerra para desarrollar algunos proyectos militares y, durante la primera guerra mundial, el aeródromo acabó por ser calificado como uno de los campos de aterrizaje de los dirigibles italianos.

²¹⁷ En italiano, *Fiera campionaria*.

²¹⁸ Al mismo tiempo, en la ciudad empezaron a aparecer nuevas urbanizaciones monofuncionales, una especie de “ciudadelas” con una singular función. Además de la Feria de Muestras, con ubicación central, en el extrarradio oriental de Milán se realizaron la “Ciudad de los Estudios” (1921-1927) y la “Ciudad de abastecimiento” (“*Città annonaria*”), mientras que en la parte noroeste de la ciudad se materializó la “Ciudad Deportiva” con el Ipodromo (1925) y el estadio “San Siro” (1925-1926). Como consecuencia, entorno a todas estas ciudadelas, surgieron nuevos núcleos habitados.

desplazamiento al lugar que ocupaba la nueva Plaza de Armas que se había vinculado al antiguo aeródromo de Baggio. Esta operación, sin embargo, no tuvo el éxito esperado, debido, sobre todo, a razones económicas. Este proyecto planteaba unas acciones claramente especulativas, ya que estaba supeditado a la substitución de los cuarteles centrales, para construir, en su lugar, asentamientos residenciales para la burguesía. Sin embargo, los acuartelamientos del centro de Milán, sobre todo, aquellos que ocupaban propiedades derivadas de un uso eclesiástico anterior, al estar vinculados a los dictámenes de la Superintendencia a los Monumentos, bloqueaban algunas de las posibles operaciones de remodelación de los edificios, limitando las operaciones a emprender, incluso, impidiendo la demolición de algunos de los edificios (Torricelli y Rampi, 1990: 883-886; Poli, 2016).

Este nuevo lugar militar fue adquiriendo, con el tiempo, una importancia cada vez mayor (fig. 6 del anexo II). Entre 1929 y 1935, se construyeron, alrededor de la Plaza de Armas, cuya superficie era de 356.630 metros cuadrados, un cuartel de artillería a caballos, llamada “Príncipe Eugenio di Savoia”²¹⁹, con una superficie de 170.140 metros cuadrados, y los “Almacenes Baggio, de unos 100.000 metros cuadrados. En total, nos encontramos con una superficie militar de 618.075 metros cuadrados. Esta nueva Plaza de Armas se apoyaba en dos ejes viarios históricos de la periferia milanesa, los que, hoy día, se corresponden con las calles Novara y de las Fuerzas Armadas. A esta gran propiedad de suelo militar hay que añadir, muy cerca del lugar que ocupa, un hospital militar, el cuartel “Loris Annibaldi”, con una superficie de alrededor de 130.000 m², y la “Iglesia de las milicias”, de 1932. Es en estos años, los años 30 del siglo pasado, cuando podemos decir que toda esta concentración de “propiedades militares”, siguiendo la estela de la nueva Plaza de Armas, alcanza su materialización final. Todas las instalaciones surgidas alrededor de esta Plaza han contribuido a conformar un nuevo “centro neurálgico militar”, tal y como estaba previsto en el proyecto de la “Ciudadela Militar” (fig. 47), una de las más importantes realizadas en Italia, por sus dimensiones y por lo que representa como proceso descentralizador de las instalaciones militares que ocupaban el centro de la ciudad.

²¹⁹ Actualmente llamado “Santa Bárbara”.

Fig. 47: evolución histórica de la localización de las tres plazas de armas en Milán.



Fuente: elaboración propia a partir del mapa incluido en Ugolini (2016: 136)²²⁰.

La actividad militar, allí presente, seguirá en pleno funcionamiento hasta la década de los 80, cuando la Plaza de Armas, utilizada, hasta entonces, como campo de maniobra y entrenamiento de los militares, sea objeto de abandono. A ello contribuyó, entre otras cosas, el paulatino desarrollo de un bosque espontáneo, con fauna y flora, en paralelo a un proceso de apropiación, no autorizada, de algunas de sus zonas, por parte de grupos de ciudadanos, quienes procedieron a cultivar algunos huertos, mientras otros lo convirtieron en asiento espacial de sus “viviendas marginales, de “chabolas”. Tampoco faltó, la presencia de un “basurero”, al aire libre.

²²⁰ Cartografía utilizada: mapa del Instituto Geografico Militare de 1888, a la cual se han superpuesto los Planes de Beruto (1889) y de Pavia-Masera (1912).

De la concentración militar periférica, por descentralización de sus primitivas instalaciones, a un nuevo desmantelamiento y abandono generador de “nuevas centralidades”

La nueva área militar, conformada en el municipio periférico de Baggio, no se libró del mismo modo que sucedió con las instalaciones militares que se encontraban en el centro de Milán. Este proceso de desmantelamiento, abandono y vaciamiento, que afectó al área de los *Almacenes Baggio-Plaza de Armas*, obedeció a varios factores, los cuales no respondieron, únicamente, a los cambios que se estaban produciendo en la dinámica propia del aparato militar, desde el momento en que ya no se requería la presencia de una Plaza de Armas en territorio milanés. El abandono de esta Plaza de Armas, como área para el entrenamiento y maniobras, así como el desmantelamiento, en paralelo, de los Almacenes de Baggio, a partir de la década de 1980, a lo que habría que añadir, además, la paulatina infrautilización de que fue objeto el cuartel *Santa Bárbara*, desde el año 2000, se enmarca, en cierta manera, en la eliminación del Servicio Militar obligatorio.

Sin embargo, el factor “desencadenante” de este proceso de desmantelamiento y abandono, remite a específicas dinámicas urbanas, a la forma de proceder al proceso de producción de la ciudad. Las exigencias derivadas del desarrollo urbano, protagonizado por la ciudad de Milán, han tenido una importancia relevante en el abandono que emprendieron el conjunto de las grandes propiedades de suelo militar. Todo ello, por diferentes razones, las cuales están muy relacionadas entre sí.

En primer lugar, la manera de proceder al desarrollo urbano de la ciudad de Milán, desde una óptica ilimitada, sobre todo, a partir de los años 50, lo que supuso la paulatina urbanización del área vinculada con la antigua *Ciudad militar*. En pocos años, dicho “desarrollo urbano ilimitado” ha ido engullendo, materialmente, las instalaciones militares, perdiendo estas su carácter periférico, para pasar a formar parte de la ciudad construida (fig. 7 del anexo II).

En segundo lugar, la implementación de una nueva “jerarquía de centralidades”, las cuales han ido perfilando una nueva idea de ciudad. Fenómeno que comenzó a manifestarse, en Milán, a partir de los años 80 del siglo pasado, lo que ha provocado un cambio en las relaciones espaciales que mantenían las diferentes partes de la ciudad, sobre todo, entre la ciudad y su

territorio inmediato. Se trata de un “territorio” que, desde finales de los años 70 del siglo pasado, ya no se define por su “compacidad”, en el marco de sus confines municipales, sino por su condición como realidad espacial “dispersa”, a lo que hay que añadir sus “tendencias metropolitanas”, lo que lo convierte en un “polo atrayente” para inversiones, sobre todo, del capital inmobiliario-financiero. Las operaciones de “regeneración urbana”, a las que, con posterioridad, ha sido sometida la ciudad, responden, por otro lado, a una lógica de “desregulación urbanística” nacida de acuerdos públicos-privados que garantizasen la producción de la “renta urbana diferencial”. Es esta “estrategia” la que ha proporcionado toda su lógica a la conformación de un nuevo “modelo urbano” basado en la instauración de un “sistema de centralidades” que recorre todo el territorio de la ciudad. Nuevas “centralidades”, para cuya consolidación ha sido necesario disponer del “patrimonio existente heredado”, periférico o central, para lo cual resultaba imprescindible proceder a su “regeneración”, o “puesta en valor”. Patrimonio identificado con las “instalaciones militares”, también, con actividades industriales y ferroviarias, vinculadas, estas últimas, a un sistema económico “fordista” que estaba siendo sustituido por un capitalismo cada vez menos interesado por el trabajo y más por la obtención de beneficios a unos costes cada vez más bajos, casi sin salarios, si ello fuese posible. De esta forma es como desaparecen las viejas estructuras socio-espaciales, de signo, decimos, “fordista”, para dar paso a los nuevos “iconos” del poder desde las “regeneraciones urbanas” emprendidas. Valga como ejemplo, el proceso seguido por la antigua Feria de Muestras, objeto de un proyecto de “regeneración urbana”, denominado *City Life*, cuyos objetivos se vinculan con el fenómeno del ocio-consumo, lo que se ha manifestado a través de “centros direccionales”, residencias a alto standing...etc., adoptándose como expresión final, como no podía ser de otra manera, la que se identifica con una alta edificabilidad, aquella que despliegan los rascacielos de turno²²¹.

Y en tercer lugar, como factor desencadenante de los procesos de abandono, hacemos referencia al desarrollo del “modelo urbano segregado”, fortalecido con un proceso paralelo de “dispersión socio-espacial”, el cual se ha

²²¹ Hoy día este proyecto urbano se ha convertido en el imaginario milanés como el nuevo centro urbano de la ciudad, representativo del definitivo salto de Milán hacia una dimensión global de lo urbano. Sin embargo, en la lectura global de las transformaciones llevadas a cabo sobre las grandes propiedades de suelo, no todos los proyectos planteados han sido realizados.

manifestado en la zona de Baggio, entre otras cosas, desde la concentración, en dicho lugar, de “viviendas protegidas”, lo que produce un “proceso de *guetización*”, así como un cierto riesgo de “marginación social”, vinculado, todo ello, a la presencia, en esta zona, de un importante contingente de inmigrantes, y de una población de escasos recursos (Foot: 2003: 72). Todo eso, a pesar de que este ámbito se caracterice por una buena dotación de equipamientos urbanos bien conectados entre sí a través del “sistema infraestructural metropolitano”.

Estos tres factores son los han contribuido, al menos, esta es nuestra hipótesis, al abandono y vaciamiento del distrito militar en cuestión, “poniendo en valor” este gran espacio, también, sus zonas adyacentes, como área apta para que se desarrolle un proyecto de “regeneración urbana” que responda, en teoría, a las cuestiones a resolver detectadas en Baggio (fig. 8 del anexo II).

La realización final del proceso de gestión de la “regeneración urbana” emprendida

En 2005 fue cuando comenzó, oficialmente, a ponerse en marcha el lento proceso que acabará transformando el conjunto *Almacenes Baggio-Plaza de Armas* (fig. 9 del anexo II). La caracterización de sus terrenos, desde el Decreto de 28 de febrero de 2005, supuso una declaración oficial, por parte de los militares, quienes argumentaban la inutilidad de aquellas instalaciones para los fines institucionales del Ministerio de Defensa. Por ello, exigían su entrega a la Agencia del Dominio Público, con el objetivo proceder a su enajenación para beneficio de las finanzas del Estado, también, del Ministerio de Defensa. Siguiendo las determinaciones de este dispositivo normativo, el protocolo de colaboración interinstitucional, entre Ministerio de Defensa y Ayuntamiento de Milán, planteó, en mayo de 2009, una operación tendente a racionalizar y “regenerar” nueve cuarteles localizados en la capital de Lombardía. Su superficie total era de unos 918.899 m² (Comune di Milano, 2012a: 3). De los nueve cuarteles, seis de ellos se tramitaron como “*operaciones prioritarias*”. Se trataba de los cuarteles de *Montello* y *Mameli*, los *Almacenes de Baggio-Plaza de Armas* y el distrito militar compuesto por los cuarteles *Magenta*, *Carroccio* y *XXIV Maggio*.

Las instalaciones individualizadas, para llevar a cabo estos “proyectos prioritarios”, se incluyeron en el *Decreto Directoral n. 1/2/5/2010 de 5 de marzo de 2010*, para que fuesen transferidas a la *Agenzia del Demanio*, siguiendo las indicaciones del artículo 14-bis, apartado 3, del *D. L. n. 112/2008*, más tarde, Ley n. 133/2008. Esto significaba que la Agencia tendría que encargarse, en lugar del Ministerio de Defensa, de la gestión de la operación emprendida. Todo eso, para consentir, en primer lugar, el cambio de uso, en el marco del Plan Regulador y, en segundo lugar, para poder enajenar dichos cuarteles con el consentimiento del Ayuntamiento. Se creaba, en este sentido, cierta incertidumbre, debido a la participación de la Agencia en el procedimiento, lo que daría lugar, más adelante, a que el protocolo de 2009 caducase, planteándose la necesidad de suscribir uno nuevo, hecho que se llevó a cabo en 2014.

Por otro lado, la legislación en materia de enajenación de los bienes militares, así como sus instrumentos actuación, se modificaron para adaptarla a la Planificación Urbana Local. La operación de “regeneración”, aunque fue emprendida en 2009, se apoyó, más tarde, en el nuevo Plan Regulador de Milán, aprobado el 4 de febrero de 2011, el llamado *Plan de Gobierno del Territorio* (P.G.T.), el cual clasificaba las áreas militares, las de “*actuación prioritaria*”, dentro de la categoría de “*ámbito de transformación urbana*”, de acuerdo con los estudios preliminares realizados, conjuntamente, entre la Administración Local, Defensa y la Dirección Regional para los Bienes Culturales. Como consecuencia del estudio realizado sobre los cuarteles existentes, en el bloque formado por los *Almacenes-Plaza de Armas* se aprecia, solamente, un edificio digno de ser conservado, el que está localizado a la entrada de los mismos Almacenes (Comune di Milano, 2012a: 32). Otro cambio de rumbo, en la gestión del proceso de “*abandono-regeneración*”, de estos cuarteles, hace referencia a la supeditación de los *Almacenes de Baggio-Plaza de Armas* al Decreto Directoral n. 88/2/5/2012, de 24 de agosto de 2012, para poder transferirlos, definitivamente, a la *Agenzia* y, acto seguido, a un “fondo de inversión inmobiliario”.

Fig. 48: extracto del P.G.T. de Milán de 2012.



Fuente: Comune di Milano (2012b: 19).

Esta fase fue clave para llevar a cabo otro protocolo de colaboración, en agosto de 2014, que supuso la colaboración entre la Agencia del Dominio Público, el Ayuntamiento y Defensa, posibilitando la actuación de dos operaciones (Aa. Vv., 2014), sobre el cuartel Mameli (Montedoro, 2016) y la instalación militar objeto de investigación. En este contexto, el Plan Urbanístico Local define a este sector como “*ámbito de transformación urbana*”, el identificado por los “Almacenes Baggio-Plaza de Armas”, determinando que sus usos deberían estar relacionados con el deporte y las actividades de ocio²²². El Plan Regulador de 2012 (fig. 48), por su parte, preveía, aplicando una edificabilidad de 0,70 m²/m², y una superficie construida máxima de 432.652 m², que una mitad de la misma se destinase a “equipamientos” y “viviendas públicas”, ambas de 216.326 m², mientras que la otra mitad del área total de la

²²² Para cada “*ámbito de transformación urbana*”, el PGT, de acuerdo con una serie de objetivos, define una cuota de edificabilidad máxima para realizar, atribuyendo un cierto porcentaje del área en objeto a funciones públicas para zonas verdes y servicios, remitiéndose, para previsiones más concretas, a la actuación de herramientas urbanísticas de ejecución, como los “acuerdos de programas”. Substancialmente, el PGT no define de forma contundente las transformaciones a realizar, dejando un amplio espacio de maniobra a los agentes involucrados en la fase de ejecución del proyecto. La actuación de los grandes proyectos urbanos de Milán se ve afectada, de hecho, y en continuidad con el pasado, por la “legalización” del fenómeno de desregulación por parte de las previsiones del instrumento de planificación urbana.

antigua instalación militar se destinaría a “verde público”, unos 309.037 m² de superficie (Comune di Milano, 2012b: 19-20; Municipio 7, 2017b).

Una vez transferida la titularidad de los *Almacenes Baggio-Plaza de Armas*, del Ministerio de Defensa a la Agencia del Dominio Público, siguiendo la Ley n. 135/2012, cambio sustancial para proceder a su venta posterior, en julio de 2016, al *Fondo i3-Sviluppo Italia Comparto 8-Quater*, entra en escena, a partir de finales de 2017, un nuevo agente emprendedor. Se trata del club de fútbol *Inter*, cuya intenciones estaban centradas en la construcción de su nueva sede deportiva y campos de entrenamiento de fútbol, abandonando el, por entonces, Pinetina, que se encontraba en Appiano Gentile, provincia de Como. Es así cómo se genera un debate en torno a las previsiones establecidas en el marco de la Planificación Urbana. El hecho de haber previsto un “proyecto urbano”, con vertiente deportiva y de ocio, suponía modificar las Directrices de la Planificación Urbana para permitir el paso de “grandes volúmenes”, previstos en un principio, a la privatización de esos mismos espacios pero para materializar “espacios públicos”, culminando los “campos de fútbol” proyectados. Este hecho, sin embargo, no tuvo ningún tipo de repercusión oficial, lo cual fue debido a dos factores. Primero, a la definitiva renuncia, por parte del *Inter*, de seguir adelante con el proyecto de su nueva sede²²³. En segundo lugar, porque la *Comisión especial Plaza de Armas*, creada por parte del Distrito 7 del Ayuntamiento de Milán, en enero de 2017 (Municipio 7, 2017a: 30), rechaza las perspectivas de edificación previstas en el área, oponiéndose a su actuación, incluso, ante la Comisión Europea, en enero de 2019. Los Comités de Protestas²²⁴, que se oponían a la “regeneración” de la antigua instalación militar, están promoviendo, por su parte, un debate, a nivel internacional, a propósito de las alternativas posibles para la puesta en marcha de un proyecto de “restitución” de los *Almacenes Baggio-Plaza de Armas* a la sociedad civil.

De hecho, este enfoque para preservar los espacios verdes de la antigua Plaza de Armas, ha sido incluido en la reciente revisión del PGT, adoptado con

²²³ No obstante una licitación para la venta de la propiedad por parte de Invimit en marzo de 2018, en mayo del mismo año no se presenta ningún comprador. La sociedad de fútbol “F.C. Inter” declara que, debido a las condiciones impuestas en la adquisición, es decir el hacerse cargo del coste total de las operaciones de saneamiento y de reconversión de la entera área, declara su indisponibilidad en proceder a la compra (Invimit, 2018).

²²⁴ Entre los cuales destacan la “Asociación Parque Plaza de Armas Le Giardiniere”, “Italia Nostra”, y “Possibile”.

fecha 5 de marzo de 2019²²⁵. En esta revisión se advierte un posición clara, a favor de las necesidades de la ciudadanía, en la “regeneración urbana” de los “Almacenes Baggio-Plaza de Armas”. En la Memoria del Plan, se afirma que la antigua instalación militar, debido a su condición de vacío urbano de grandes dimensiones, a su accesibilidad, localización y conformación, es compatible con una destinación de uso apta para albergar funciones de carácter estratégico, «*de uso público y/o de interés público o general, también privadas [...] para permitir el aumento de funciones de excelencia y, en general, de la capacidad atractiva de la ciudad a escala global*» (Comune di Milano, 2018: 63). Y, todo ello, en una lógica de integración con otros grande proyectos urbanos y metropolitanos que se están materializando. Además, la inclusión de esta área en el más amplio concepto de “gran función urbana”, hace que disminuya, automáticamente, su aprovechamiento urbanístico, su edificabilidad prevista, pasando de 0,70 m²/m² a 0,35 m²/m², considerándose, además, como lugar apto para poner en marcha una operación de “*forestación urbana*”. Hoy en día, el conjunto *Almacenes Baggio-Plaza de Armas*, después de haberse liberado de las ocupaciones abusivas, que proponía su propietario, Invimit spa, se ve afectado por una previsión de demolición, dada la ruina en la que están sumidos los edificios que lo componen, incluso, los que están protegidos. Su uso como basurero, la presencia del amianto en sus estructuras, y los incendios que ha sufrido, han contribuido a su proceso de degradación (fig. 49 y 50).

Fig. 49 y 50: imágenes del estado de abandono-degradación de los Almacenes de Baggio.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2015).

²²⁵ <http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/revisionePGT>

A modo de conclusión

A modo de resumen, podemos decir que el proceso de construcción de la ciudad, a partir del análisis de la Plaza de Armas de Milán, responde a un “modelo de desarrollo urbano” que se caracteriza por la paulatina pérdida de “compacidad”, de su “espacio urbano tradicional”, a favor de la “dispersión” territorial, acompañado, todo ello, de la progresiva urbanización del territorio extraurbano. Procesos que no tienen otro objetivo que favorecer los intereses del capital desde la producción de “renta urbana” a partir de la gestión y explotación de la “gran propiedad”, entendida esta como “capital fijo en suelo”. Este ha sido el *leitmotiv* que ha acompañado a las “transformaciones urbanas” que han tenido lugar en una ciudad como Milán. Ciudad en la que se han llevado a cabo grandes proyectos de “regeneración urbana” que se han apoyado en las posibilidades de gestión que presentaban los ámbitos industriales y ferroviarios declarados obsoletos, considerando a dichos artefactos terreno perfecto desde el que implementar “estrategias de desarrollo urbano”, en colaboración con los promotores inmobiliarios privados interesados, incluso, siendo, ellos mismos, propietarios de las áreas en cuestión.

La redistribución espacial de determinadas actividades vinculadas con la vida urbana, como es el caso de las ferroviarias, industriales, incluso, militares, localizadas, en origen, en estrecha conexión con la ciudad existente-construida, ha provocado la dispersión territorial de la urbanización, la redistribución de la población y la pérdida de “complejidad” que caracterizaba el “espacio urbano tradicional compacto”. Todo ello, ha desembocado en el proceso de construcción, y consolidación, a lo largo del tiempo, de la “periferia urbana” como nuevo “espacio social”, en contraposición con lo que estaba sucediendo en el antiguo centro urbano de la ciudad.

Por lo que respecta a la Plaza de Armas, su continua relocalización, en el contexto de la ciudad de Milán, ha contribuido a la extensión territorial de la ciudad, es decir, a la creación de nuevas periferias que, con el paso del tiempo, han consolidado su condición como espacios marginales, aunque han ido vinculándose, atendiendo a su diversificación social, asumiendo o superando su original marginación, a las “*nuevas áreas de centralidad*” que se han ido materializándose a lo largo y a lo ancho de la ciudad. Es el caso de la zona de Baggio, incorporada al municipio de Milán en los años 20 del siglo pasado, la

cual protagonizó una rápida urbanización, sobre todo, después de 1945. Esta dinámica inmobiliaria expansiva ha supuesto su caracterización como barrio obrero, equipado, eso sí, con servicios urbanos de cierta calidad, lo que ha constituido, posiblemente, la base material para impulsar, a posteriori, procesos de “regeneración”, apostándose por la práctica de la “desposesión espacial de clase”.

En el proceso de “abandono-desmantelamiento y regeneración” de los *Almacenes Baggio-Plaza de Armas*, observamos cómo el proceso específico de producción histórica de este barrio, acumulando cualidades creadas colectivamente, ha ido acumulando las condiciones básicas para emprender una operación de transformación urbana de gran impacto a nivel territorial. Las intervenciones planteadas, sobre la base de las “grandes propiedades militares” milanesas, apoyándose en los mecanismos de regulación, “normativos”, legislados por el Estado italiano, e introducidos, como determinaciones urbanísticas, en la Planificación, han contemplado, en un primer Protocolo de Colaboración de 2009, una serie de áreas, abandonadas e infrautilizadas, cuya transformación se ha verificado siguiendo específicas vicisitudes normativas, políticas y urbanísticas (Neri, 2014; Montedoro, 2016; Pugliese, 2016). El fomento de la “exclusividad” y la “excelencia” del lugar, sobre la base de un bien de titularidad pública que se ha privatizado, se conforma como el *leitmotiv* que, desde hace cuatro décadas, ha conducido los “procesos de regeneración urbana” en Milán.

Una posible brecha en los intereses del capital inmobiliario-financiero, podría producirse a través de la revisión del Plan Regulador General de Milán, el cual acaba de publicarse. La disminución de la edificabilidad, procediendo, en paralelo, a lo que podríamos denominar como “*forestación urbana*”, apoyado, todo ello, por la acción de los Comités Locales, pueden convertirse en las bases sobre las que impulsar un “proyecto” que tenga como objetivo la materialización de un “parque urbano” de gran alcance que sirva de elemento para resolver los problemas de “guetización”, marginalización social, que están afectando esta zona de la capital milanese.

La regeneración de una instalación militar en un barrio residencial de clase. La “Centralidad residencial” como “espacio social burgués”. El caso del cuartel “Sani” de Bolonia

Para analizar esta nueva casuística, vamos a tomar como ejemplo el caso de un asentamiento militar que se vio involucrado, con el paso del tiempo, con una zona industrial donde se asentaron, sobre todo, clases populares. A lo largo del siglo XX, siguiendo las pautas del “modelo urbano desagregado”, hasta desembocar, actualmente, en una “dispersión socio-espacial”, este barrio, junto con las instalaciones militares mencionadas, ha acabado protagonizando un proceso de abandono-vaciamiento que ha afectado a sus contenidos socio-económicos.

Se trata de un “caso de estudio” que lo hemos abordado desde la “gestión del abandono” al que han sido sometidas, conjuntamente, grandes propiedades de suelo industrial y militar, impulsándose un proceso de “regeneración urbana” que responde a la “competitividad” que se le hace asumir a una ciudad, Bolonia, en nuestro caso, en un contexto globalizado que exige “prácticas de *marketing* urbano”, como generador de economías especulativas, de la mano de los propietarios de estas grandes extensiones de suelo urbano. Se trata de operaciones de “cirugía urbana”, en las que las grandes propiedades que albergaban actividades productivas locales son tratadas como simples “mercancías” de las que extraer el máximo beneficio económico posible, en detrimento de su significado como “patrimonio histórico heredado”.

Al origen del barrio industrial-militar-obrero de la Bolognina

Nos vamos a referir, en concreto, al cuartel “Giacomo Sani”, localizado al norte del Centro Histórico de Bolonia, en el barrio llamado de la Bolognina, el cual, hoy día, es parte del distrito de “Navile”²²⁶. La llegada del ferrocarril, la presencia militar, por necesidades de defensa nacional, y la cercanía de dicho barrio al “centro urbano”, contando, a su vez, con una localización crucial, de la ciudad de Bolonia, en el ámbito del nuevo Estado unificado, contribuyeron a fomentar un paulatino proceso de industrialización en la parte a norte de dicho

²²⁶ Hoy en día el barrio de Navile se compone por tres vecindarios: “Lame”, “Bolognina” y “Corticella”. Bolognina, a su vez, se divide en “Bolognina classica”, “Casaralta”, “Arcoveggio” y “Montovolo”.

“centro”, la que estaba en directa comunicación con el citado ferrocarril. Se va produciendo, de este modo, una zona donde se asentaron industrias de tamaño medio, las cuales ejercieron un papel relevante, a nivel nacional, en el sector mecánico, así como residencias para los obreros que allí trabajaban.

El establecimiento militar, por su parte, se conformó, por entonces, sobre la base de una gran propiedad de suelo urbano periférico, más de 100.000 metros cuadrados. La aparición de este asentamiento militar coincidió con la construcción, en 1859/60, de un “campo atrincherado”, de una longitud de 12 kilómetros, en el extrarradio de la ciudad (Apollonio, 1990)²²⁷. En particular, y en los terrenos rurales situados al norte de las antiguas murallas, diversas fortificaciones fueron edificadas con el propósito de defender el territorio boloñés frente a los posibles ataques de los austriacos (fig. 10 del anexo II). Una de ellas, el *Fuerte Galliera*, 1860-1861, fue convertida, en décadas sucesivas, en un cuartel militar para la producción de alimentos y almacenamiento de comida para todas las tropas del norte de Italia.

Como consecuencia del proceso de formación del nuevo Estado, Bolonia asumió, por su localización estratégica, un importante papel como centro de intercambio, comercial e industrial, entre el norte y el sur de Italia. De hecho, las fábricas que se localizaban, a mitad del siglo XIX, dentro de las antiguas murallas, fueron desplazadas a la periferia para hacer frente, de esta manera, a instalaciones de mayor tamaño que permitiesen desarrollos productivos más importantes. De esta forma, a su vez, mantenían una mejor comunicación con la cercana Estación Ferroviaria. Esta Estación, con carácter de Estación Central, se construyó en 1859, asumiendo un importante papel como determinante urbanizador.

Durante el proceso de industrialización local, que coincidió con la formación y consolidación del nuevo Estado, las fortificaciones para la defensa de la ciudad comenzaron a decaer, convirtiéndose en artefactos obsoletos, debido, en cierta manera, a la extensión territorial del Estado Italiano hacia las Regiones más al norte, como el Véneto. Al *Fuerte Galliera*, que había quedado en manos del Ministerio de Guerra, se incorporó una fábrica de producción de carne, destinada a los militares, ocupando el lugar del antiguo convento de los

²²⁷ Fue uno de los cinco más grandes campos atrincherado realizados en aquella época juntamente a aquellos de Ancona, La Spezia, Taranto y Turín.

Frailes Gaudenti (1876). Esta fábrica representó un papel de relevante importancia, en todo el Estado, por lo que se refiere a la producción agroalimentaria de consumo militar²²⁸.

En paralelo a todo este proceso, entra en juego la Planificación Urbana, aprobándose el primer Plan Regulador de Bolonia, en 1889. Se trataba, sobre todo, de un Plan morfológico, en el que se programaban, al menos, dos tipos de actuaciones, apostándose, como referente general, por un “modelo urbano desagregado”. En primer lugar, la extensión de la ciudad, instrumentada mediante una nueva dotación de “infraestructuras viarias”. Y, en segundo lugar, toda una serie de operaciones de demolición-reconstrucción en el Centro Histórico. Este Plan Regulador, junto con la presencia del ferrocarril, que conectaba Milán y Ancona, a través de Roma, tuvo una gran repercusión espacial al determinar la ocupación de la franja de territorio comprendida entre el “centro urbano” y las fortificaciones. Estas últimas ya estaban, por entonces, obsoletas, por razones derivadas del conflicto armado con Austria, también, a causa del propio desarrollo urbano, lo que dio lugar a la aparición del barrio obrero de Bolognina, localizado al oeste del establecimiento militar.

La demolición de las antiguas murallas, en 1902, permitió llevar a cabo una nueva dotación de infraestructuras territoriales, al norte del “centro urbano”, como actuación derivada del Plan Regulador de 1889, adquiriéndose, para ello, diversos terrenos, por parte de la Administración Local. Se llevaron a cabo, para ello, unas primeras obras de conexión con el territorio circunstante, previniendo el futuro crecimiento, en extensión, de la ciudad. Entre los “suelos” que pasaron a titularidad del Ayuntamiento, en 1904, hay que mencionar la cesión de muchas de las propiedades estatales del “campo atrincherado”, las cuales fueron puestas a disposición del Instituto de Viviendas Populares local²²⁹ para construir nuevos asentamientos residenciales.

A principios del siglo XX, y debido a la presencia del ferrocarril y de instalaciones militares en la parte norte de la ciudad, el barrio de la Bolognina

²²⁸ Por una reseña fotográfica del área militar entre 1895 y 1906, en principio llamada “Establecimiento militar de Casaralta en Bolonia para la preparación de conservas de carne enlatada y caldo concentrado para del Regio Ejército” (en italiano “*Stabilimento militare di Casaralta in Bologna per preparazione di scatolette di carne di bue in conserva e di bocchette di brodo concentrato per l’uso del Regio Esercito*”) se remite a <http://badigit.comune.bologna.it/books/sol/casaralta/casaralta.pdf>.

²²⁹

https://www.bibliotecasalaborsa.it/cronologia/bologna/1904/le_porte_e_i_terreni_del_campo_trincerato_pa_sano_al_comune

comenzó a ser requerido por toda una serie de actividades industriales. Se trataban de industrias de tamaño medio como, por ejemplo, los *Talleres de Casaralta*, de 1919, dedicados a construcciones mecánicas y electromecánicas para el ferrocarril y el tranvía, los cuales se localizaron justo en el extremo norte de la fortificación militar (Piano B, 2007: 50-52)²³⁰. Al mismo tiempo, y atendiendo a las inversiones previas que se habían llevado a cabo en “servicios urbanos”, “infraestructuras”, en general, el barrio de Bolognina asumió, paulatinamente, el carácter de una periferia popular para la población obrera, formada por viviendas adosadas de tres o más pisos²³¹. Cumplía, en este sentido, una de las exigencias del “proceso de producción capitalista”, cual es la localización de la “fuerza de trabajo” cerca de las instalaciones industriales y militares.

El establecimiento militar de Casaralta se estaba consolidando como abastecedor de alimentos para los militares, sobre todo, durante la Primera Guerra Mundial, aunque después del conflicto empezó a pensarse, como posibilidad, en su abandono y reconversión posterior para usos civiles, debido, entre otras cosas, al interés de la Administración Local en la colectivización de servicios públicos. Al final, sin embargo, fueron los militares los que mantuvieron el control del área debido a las exigencias de la defensa nacional²³². Del mismo modo que sucedió con la “Real Fábrica de Armas”, en el barrio de Flaminio de Roma, en Bolonia, la imposición de las necesidades militares prevaleció sobre aquellas que demandaba la sociedad civil.

El proceso de materialización real del barrio (Alaimo, 1984) continúa su proceso a lo largo de los primeros años del siglo XX, hasta la Segunda Guerra Mundial (fig. 11 del anexo II). La política de dotación de “servicios urbanos” para la ciudad prosiguió con la puesta en marcha del *Plan de Ejecución de los centros universitarios*, de 1911, así como con el Mercado Hortofrutícola y, finalmente, con la inauguración de la línea ferroviaria, llamada *Direttissima*, que conectaba Milán con Roma, realizada entre 1911 y 1934, lo que contribuyó a que Bolonia

²³⁰ Véanse <https://www.bolognametalmeccanica.it/areeindustriali/casaralta> y <https://www.bibliotecasalaborsa.it/cronologia/bologna/1919/896>. Otras industrias mecánicas que contribuyeron a la formación de una zona industrial en las afueras a norte del Centro Histórico fueron los talleres “Cevolani”, además de las fábricas “Minganti”, “Acma”, “Giordani” y “Sasib”.

²³¹ Varias operaciones han sido promovidas entre 1906 y 1908. Primero, por parte de la “*Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per gli operai*” (1906); segundo, por el “Banco Popular de Bolonia y Ferrara” (1907); tercero, por parte del “Instituto Autónomo de Casas Populares”, I.A.C.P. (1908). Para profundizar el tema de las cooperativas en Bolognina se remite a Gottarelli (1990).

²³² <https://www.storiaememoriadibologna.it/casaralta-2193-luogo>.

alcanzase los 300.000 habitantes en la década de 1940. El establecimiento militar, por su parte, se consolidaba, sobre todo, como centro neurálgico de la producción y almacenamiento de carne para las necesidades de todos los militares de Italia. Establecimiento que se componía de varios edificios, cada uno de los cuales se dedicaba a diferentes funciones, ya fuesen “silos de almacenamiento”, “refrigeradores”, “fábricas de cajas”, “mataderos”, “panaderías”...etc.²³³. Podemos afirmar, en este sentido, que este es el momento de auge del cuartel, como centro plenamente desarrollado, en pleno funcionamiento. Será tras la finalización de la Segunda Guerra Mundial, cuando comience su lento e inexorable proceso de abandono y vaciamiento, debido, entre otras cosas, a las exigencias que impone el desarrollo urbano de la ciudad boloñesa. La demanda de suelo urbano para realizar operaciones de “renovación urbana”, que hicieran posible el nuevo “centro direccional-terciario”, será uno de los factores clave en la operación emprendida en el cuartel “Sani”.

El Planeamiento Extensivo Posbélico, y el factor “renta del suelo”, como determinantes del proceso de transformación del barrio Bolognina.

Bolonia, debido a su carácter estratégico, sobre todo, desde el punto de vista ferroviario, sufrió varios bombardeos durante la Segunda Guerra Mundial. Los barrios siniestrados, una vez finalizado el conflicto bélico, fueron objeto de “reconstrucciones” siguiendo el Plan, redactado a tal efecto, en 1948. Plan que fue implementado siguiendo procedimientos altamente especulativos, fomentando intervenciones bajo la enseña de la “renta urbana”. Fue así cómo se llevaron a cabo urbanizaciones privadas de alta densidad, sin la necesaria dotación de servicios y de zonas verdes (Campos Venuti, 1994b: 235-236). Dinámica urbana especulativa que fue confirmada, años después, por el Plan Regulador General de 1955, aprobado en 1958, el cual proponía, entre otras cosas, que Bolonia alcanzase el objetivo “irrealizable” de un millón de habitantes. Para ello, se propuso una drástica “renovación urbana” en el Centro Histórico, a base de operaciones de demolición-reconstrucción, en paralelo a una expansión indiscriminada a manera de “mancha de aceite”.

²³³ Por profundizar los aspectos arquitectónicos de los edificios se remite a MIBAC (2007: 5-9).

El “boom económico” italiano tuvo sus repercusiones en el barrio de la Bolognina, con especial énfasis en los alrededores del cuartel militar. Dicho cuartel estaba vinculado con dos grandes avenidas de conexión interurbana. Una al Oeste, la avenida Ferrarese, y otra al Este, la avenida Stalingrado, las cuales sirvieron de asiento infraestructural para nuevas instalaciones industriales²³⁴, también, para consolidar las ya existentes. Esta zona industrial acabó convirtiéndose en el símbolo del progreso económico y social del barrio, también, de toda la ciudad. El fenómeno de un importante desarrollo “*terciario-direccional*”, producto de la descentralización funcional del “centro urbano” (Goldoni et al., 2004)²³⁵, por su parte, impulsó una nueva configuración urbana al Este de la avenida Stalingrado, evitando la integración de funciones residenciales que hubieran creado la multifuncionalidad necesaria para garantizar la fruición diurna y nocturna del nuevo barrio terciario.

Será a partir de principios de los años sesenta, cuando el cuartel “Sani” se vea afectado por el derribo de varios edificios, perdiendo su capacidad productiva para convertirse en un almacén, lo que supuso que comenzara a ser subutilizado por parte de los militares. En estos años, este cuartel tuvo un papel decisivo en la transformación del tejido urbano que lo rodeaba, al ser engullido en un ámbito urbano-industrial-terciario. También contribuyó a ello, la materialización de un “espacio metropolitano” boloñés, en correspondencia con las condiciones impuestas, como hemos indicado, por un “desarrollo urbano extensivo e ilimitado” que se impulsó tras la finalización de la Segunda Guerra Mundial²³⁶. La ideología ligada a la supremacía del automóvil, sobre el sistema viario del ferrocarril y del metro²³⁷, contribuyeron, a su manera, a agravar, aún más, la sobreexplotación de que estaba siendo objeto el espacio urbano de la ciudad de Bolonia.

Todos estos factores fueron los condicionantes fundamentales que “forzaron” el abandono de la instalación militar, la cual se vio sometida, como

²³⁴ Entre las instalaciones industriales realizadas, cabe destacar los talleres mecánicos “Minganti” y “Cevolani”, la “Manifattura Tabacchi” diseñada por Pier Luigi Nervi y construida entre 1949 y 1954.

²³⁵ A partir de la realización del recinto ferial por parte de un grupo de proyecto encabezado por Leonardo Benevolo (1965), al cuyo alrededor se construyeron importantes edificios, como el Palacio de Congresos (1975), la Galería del Arte Moderno (1970-1975), y el pabellón “*L’Esprit Nouveau*” por Le Courbusier (1977), además de hoteles y bancos.

²³⁶ Para comprender las transformaciones urbanas a las cuales fue sometida Bolonia en el segundo posguerra se remite a Campos Venuti (1987: 165-188; 1994b) y Parisini (2012).

²³⁷ Que llevaron a la construcción de una nueva carretera de circunvalación, la Tangencial vial, y de la autopista “A14”, ambas ubicadas al norte del cuartel.

consecuencia de ello, a una fuerte presión inmobiliaria. Esta “presión”, producto, en gran medida, de los efectos derivados del “modelo urbano” que fuerza la extensión de los límites municipales, fue la que, a su vez, impulsó el fenómeno de “desindustrialización” que comenzó su andadura a finales de los años 70, lo que desembocó, finalmente, en el abandono definitivo de las principales fábricas localizadas en el citado barrio, hecho que se consumó a lo largo de la década de los 90.

La “regeneración” emprendida, y su relación con el nuevo “centro direccional”. La aportación de la “reforma urbanística”

El debate que se produjo, en torno a la creación de un nuevo “centro direccional”, al norte del Centro Histórico, llevaba implícita la idea del proceso de desmantelamiento y abandono de todo el conjunto del barrio de Bolognina. Entre 1962 y 1965, en efecto, Carlo Aymonino y Pier Luigi Giordani fueron los encargados de realizar un estudio encaminado a hacer realidad un nuevo “barrio direccional”²³⁸, en la periferia inmediata de Bolonia, para lo cual estaba previsto substituir el cuartel y los talleres Casaralta por un “palacio terciario y un teatro”. A partir de 1968, y teniendo en cuenta el estudio de Aymonino y Giordani, el arquitecto japonés Kenzo Tange planteó un “*proyecto urbano*” (Gresleri y Gresleri, 2010)²³⁹ supeditado a la desaparición del recinto militar. La nueva destinación de uso de dicha instalación militar condenaba a su desmantelamiento, y hacía referencia a actividades terciarias, también, a “espacios verdes” en conexión con la Avenida Ferrarese, así como nuevos conjuntos residenciales en la Avenida Stalingrado (fig. 12 del anexo II).

En esta época se alza el enfoque “*reformista*”, promovido, a partir de 1960, por el urbanista Campos Venuti (1994b)²⁴⁰. Bajo dicho punto de vista, se ponía en crisis el fenómeno de la “expansión urbana ilimitada”, apostando por una “*contención cualitativa*”. Como consecuencia de ello, y para hacer efectiva dicha posición disciplinar, se redacta un nuevo Plan que sustituya al aprobado en 1958. Es así cómo se propone un nuevo instrumento de planeamiento, el Plan

²³⁸ Publicado por los mismos arquitectos en 1967, con una intervención de Giuseppe Campos Venuti.

²³⁹ Entre 1974 y 1978 se realizará el centro direccional en forma de torres en el recinto ferial.

²⁴⁰ Entre los diversos Planes de Urbanismo elaborados sobre la base del enfoque reformista, señalo el caso de Bolonia (en este capítulo 4), Campos Venuti et al. (1985) para el caso de Florencia, Campos Venuti y Oliva (1978) y Oliva (1984) para el caso de Pavía, y Ricci (2001) para el caso de Roma.

Regulador General, finalizado en 1985²⁴¹. Sin embargo, las vicisitudes del urbanismo italiano, unido a los intereses del capital, hicieron todo lo posible para hacer fracasar las ideas más innovadoras que acompañaron a estas nuevas actitudes urbanísticas. El citado Plan, en su calidad de instrumento urbanístico, no pudo ser aplicado, en todo su rigor, en aquellas determinaciones que afectaban a la zona que estamos analizando²⁴². El cuartel, en efecto, se enmarcaba, según el Plan, en una “*zona integrada de intervención*” sobre la cual estaba previsto desarrollar un proyecto mediante una figura urbanística llamada *Diseño Urbano Concentrado*, establecida en 1987²⁴³. La estrategia del Plan fomentaba intervenciones que impulsaban la “descentralización direccional”, lo que condicionó que el asentamiento militar fuese incluido en la llamada *Zona integrada R5.1 Zona Fiera-Stalingrado* (Comune di Bologna, 2009: 160-164).

La idea de fomentar el carácter terciario de la zona estaba prevista en el Plan de 1985. El capital inmobiliario-financiero local, es decir, los grandes propietarios industriales, aprovechándose del cambio social que apostaba por la eliminación del “sistema fordista”, como modelo productivo en extinción, comienzan a orientar sus intereses hacia un mercado global comprometido con un desaforado consumismo. Es en este contexto en el que, durante la década de los noventa, la infrautilización del complejo industrial de Bolognina entra en su fase decisiva (fig. 13 del anexo II). Un proceso de tal envergadura, que impulsaba el vaciamiento funcional de un barrio industrial, al que le afectaba, también, la crisis del sector ferroviario estatal, acabó con el definitivo cierre de las fábricas que se localizaban en torno a la instalación militar. El progresivo abandono de las grandes propiedades de suelo industrial trajo, como consecuencia, la despoblación del barrio y el abandono de muchos de los comercios existentes. Este fenómeno contribuyó a fomentar, en Bolognina, un proceso inmigratorio protagonizado por una población procedente de China, la cual se asentó en el barrio, por su cercanía al centro de la ciudad, donde

²⁴¹ Aprobado en 1986. Véanse Mattioli et al. (1985).

²⁴² Unas de las principales actuaciones inaplicadas que marcaron la involución del urbanismo reformista en la capital boloñesa fueron dos: primero, la puesta en marcha de una obra infraestructural para dotar de un metro ligero y, segundo, la salvaguardia del Centro Histórico para la residencia y la consiguiente descentralización terciaria (incluso bancos y Universidad) a toda la periferia a equipar con servicios urbanos de calidad ambiental y fácilmente accesible a través del transporte público (Campos Venuti, 1994b: 244-245).

²⁴³ Cuya tarea ha sido la de proporcionar indicaciones de carácter proyectual a escala de representación grande para coordinar los Planes de Ejecución de iniciativa privada y pública, remitiéndose a la edificabilidad establecida por parte del Plan Regulador General.

desarrollaban sus actividades, sustituyendo a aquellas otras que, hasta los años 90, estaban en manos de los residentes históricos de la Bolognina (Piano B, 2007: 76-80).

El futuro de las Propiedades Militares desde las Directrices de Ordenación Urbanística: Planes, Normativas y Decretos

El proceso de abandono de las grandes propiedades de suelo industrial comenzó a finales de los años 90, en paralelo al desplazamiento, auspiciado por el Planeamiento vigente, de las actividades productivas en otros municipios periféricos de la ciudad Bolonia²⁴⁴. Esta dinámica proporcionó toda su lógica, implicando el abandono definitivo del cuartel “Sani”, hecho que sucedió hacia el año 2003. El Ministerio de Defensa ya había comenzado, en los años 90, a poner en entredicho su presencia en la capital boloñesa (Bolognini y Spinedi, 1994: 107-158), mostrando su intención por abandonar determinadas propiedades militares localizadas en la ciudad, incluyéndolas en el procedimiento de enajenación fomentado por la Ley n. 662/1996 (Commissione IV Difesa, 1999: 118).

A partir de ese momento, y mediante otros Decretos que individualizaban determinados bienes militares con el objetivo enajenarlos, hecho que tuvo lugar en el año 2000, comenzó a plantearse una “racionalización de las Fuerzas Armadas” en el ámbito boloñés. Estamos hablando de un proceso de largo recorrido que se ha producido en paralelo a la Planificación Urbana, incluyendo las novedades que se producían en la normativa estatal al respecto.

Por lo que se refiere al cuartel “Sani”, después de su cierre definitivo, ha sido contemplado bajo las determinaciones del Decreto Ministerial de 28 de febrero de 2005, lo que significaba procurar su entrega a la Agencia del Dominio Público. Dicho cuartel (fig. 51 y 52), por lo dispuesto en la Ley n. 296/2006, se vio involucrado, junto con otros 18 inmuebles militares, en el *Programa Unitario de Valorización (P.U.V.)*, establecido el 5 de mayo de 2007. Todo esto, en paralelo a la aprobación de nuevos instrumentos de Planificación Urbana, sobre todo, el llamado *Plan Estructural, P.S.C.*, de 2008, el *Reglamento Urbanístico*

²⁴⁴ Por ejemplo, la fábrica “Cevolani”, 21.698 m², fue abandonada definitivamente en 1999, desplazando su producción en San Lazzaro di Savena, y la fábrica “Sasip” fue cedida a una multinacional británica en 2003. El año siguiente ha transferido sus actividades en el municipio boloñés de Castel Maggiore.

Edilicio, R.U.E., y el *Plan Operativo Local*, P.O.C., estos dos últimos de 2009²⁴⁵. Además, el cuartel está afectado por los dictámenes relativos a la llamada *Ciudad del Ferrocarril*, establecida, como una directriz más, por el Plan Regulador Local, para desarrollar su futuro hasta 2030.

Fig. 51 y 52: dos imágenes del cuartel Sani.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2019).

Una vez asumido el estudio de viabilidad, aplicado a las áreas militares involucradas en el P.U.V., entre 2007 y 2009, su implementación, por parte de los Instrumentos de Planificación local (en 2009 se aprobó el P.O.C. “Áreas militares”), ha servido para desencadenar mecanismos de “equidad urbanística”²⁴⁶, en el marco de las llamadas “transferencias de aprovechamiento urbanístico”. También, para proceder al acuerdo con la *Agenzia del Demanio* con el objetivo de beneficiar, a la Administración Local, de una cuota, de entre el 5 y el 15 por ciento, por la venta de las propiedades militares (Aa. Vv., 2009a, 2009b, 2009c).

El P.U.Va.T. de Bolonia se puede calificar como el más avanzado, con respecto a otros implementados en Italia, por cuanto, efectivamente, define los nuevos usos de los antiguos bienes militares en el marco de los Instrumentos de

²⁴⁵ El Plan Estructural local establece las orientaciones generales que serán la base sobre la cual gestionar el desarrollo urbanístico de la ciudad, teniendo una validez de 20 años. El Reglamento Urbanístico Edilicio disciplina la reglamentación de las componentes urbanas y rurales definidas por parte del PSC, que se pueden actuar con una intervención directa, especificando además los usos y las modalidades de intervención directa en el patrimonio edilicio existente, define la disciplina de las concepciones de aprovechamiento urbanístico, del coste de construcción y de las modalidades de monetización de los equipamientos territoriales. El Plan Operativo Local es el instrumento de actuación de las previsiones del Plan Estructural, jerárquicamente dependiente de este último, con una validez de cinco años. Por profundizar el contenido de los nuevos instrumentos de planificación urbana local se remite a Bonfantini y Evangelisti (2009).

²⁴⁶ En italiano, *perequazione*.

Planificación Urbana (Gastaldi y Camerin, 2017: 167-171). Tras el “cambio de rumbo” protagonizado por el mercado inmobiliario, después de las repercusiones de la crisis económica mundial, bienio 2007-2008, y de la legislación italiana que, desde 2009, ha trastocado los procedimientos de enajenación del patrimonio militar, incluso para el caso de Bolonia, las determinaciones del PUVaT continuaron sus peripecias burocráticas. Fueron promovidos, en este sentido, acuerdos complementarios para fortalecer la cooperación, en el marco de la Planificación Urbana, entre la Agencia del Dominio Público, el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa (2010 y 2012²⁴⁷), lo que permitió la inclusión de “fondos de inversión” en la gestión de las operaciones de “regeneración”.

Tras los resultados de un asesoramiento, encargado por el Ayuntamiento, en 2013, para verificar las condiciones de viabilidad técnica, también, económico-financiera, con el objetivo de incluir, en el procedimiento de “regeneración” de los bienes militares, al capital inmobiliario-financiero, en el diciembre, de ese mismo año, los cuarteles “Sani”, “Masini” y “Minghetti” se vendieron al fondo F.I.V. de Cassa Depositi e Prestiti a través del D. M.E.F. 20/12/2013 (L. n. 248/2005, art. 11-bis). Sin embargo, debido a la caducidad del Plan Operativo “Áreas militares” (2009-2015), los sujetos involucrados en la operación de transformación de las instalaciones militares se vieron obligados a redactar otro POC, adoptado en 2015 y aprobado en 2016, con la denominación, en esta ocasión, de *Regeneración de patrimonios públicos*, ya que se incluían, además de las áreas militares, otros bienes de propiedad pública como los ferroviarios.

En la medida en que ha sido modificada la Ley, y con la incorporación del Fondo de *Cassa Depositi e Prestiti* en este proceso, los actores protagonistas del mismo comienzan a ponerse de acuerdo a propósito de las nuevas destinaciones de uso que deben asignarse al antiguo establecimiento militar. El de antiguo cuartel Sani de Casaralta, por ejemplo, de 105.540 m² de superficie, dispone de algunos edificios de indudable valor, desde el punto de vista de la “arqueología industrial”²⁴⁸, que el PSC incluye en sus “ámbitos para

²⁴⁷ Primero, el 7 de octubre de 2010 se firmó un “acuerdo complementario” (<http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/42-convenio-urbancenter/> 263) y, posteriormente, el 7 de noviembre de 2012, con las “acciones sinérgicas” para la implementación del PUVaT (Aa. Vv, 2012c). Véanse también Fondazione Innovazione Urbana (2014)

²⁴⁸ La Superintendencia ha declarado algunos edificios de interés histórico-artístico en 2007. Tales vínculos han sido revistos en 2014 debido a las precarias condiciones de los edificios en abandono. Actualmente,

*recalificar*²⁴⁹. Mediante el acuerdo de venta²⁵⁰, firmado una vez que se hizo real la participación de los Fondos de Inversión en el proceso de “regeneración” de los activos militares abandonados, aquellos que fueron entregados a la Agencia del Demanio, se pudo constatar cómo la “práctica urbanística” contribuyó a hacer posible la colaboración “público-privada”, y en la que los agentes más implicados con la actividad privada intentaron rentabilizar su inversión con la complicidad de las instituciones públicas. La Administración Pública, personificada por la Agencia del Dominio Público y el Ayuntamiento, junto con el “capital inmobiliario-financiero”, han fortalecido una estrecha colaboración, entre ambos, para implementar el Plan General de Bolonia, sobre todo, por lo que se refiera a las determinaciones establecidas para la *Ciudad del Ferrocarril*. Parece evidente que las directrices del Plan Operativo (Comune di Bologna, 2015: 29-30) apuestan por crear un nuevo ámbito exclusivo, planteándose la “remodelación” del sector donde se prevé la edificación de 53.930 m², distribuidos entre 47.490 m² para uso privado, 3.170 m² para vivienda pública y 3.270 m² para instalaciones y servicios colectivos (servicios escolares y de barrio)²⁵¹, además de un parque público de una extensión máxima de 41.000 m². No obstante se prevé destinar el 10% del total de las residencias (50.660 m²) a viviendas protegidas (CDP Investimenti Sgr, 2016b: 35-37), este porcentaje es una cantidad mínima que demuestra cual será el carácter exclusivo de la operación de regeneración urbana.

después de algunas demoliciones, el antiguo recinto militar incluye 17 edificios, aunque también estos presentan las consecuencias del perdurar del abandono (CDP Investimenti Sgr, 2016a: 35).

²⁴⁹ En el artículo 22 de las Normas Técnicas del PSC podemos ver que se trata del ámbito n. 120 “Bolognina Est”, que «...aprovechando la oportunidad para transformar áreas industriales y militares abandonadas y la disponibilidad de espacios aún no construidos, tendrá que enfrentarse con las estrategias de la Ciudad del Ferrocarril» y abrirse a este nuevo eje para ponerse en relación con el resto de la ciudad. «En particular, las operaciones de redesarrollo deben garantizar el suministro de equipamiento verde y colectivo apropiado para el nuevo rol urbano que se asignará al Área con la conexión norte-sur (nueva acción) y este-oeste (finalización del área del sector de la Feria-Stalingrado)» (http://www.comune.bologna.it/psc/quadro_normativo/849/1835/).

²⁵⁰

http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub_delibere.nsf/xsp/.ibmmodres/domino/OpenAttachment/atti/wpub_delibere.nsf/7D8DBC9C52E1EC4AC1257F08005BD40E/allegati/accordo%20con%20allegati%2020150609.pdf

²⁵¹ La edificación prevista, 53.930 m², se articulará de la siguiente manera: el 70% se destinará a funciones residenciales, el 10% al sector direccional, el 7% a comercio, el 5% a actividades artesanales y el 4% a actividades respectivamente financieras y de seguros.

La “regeneración urbana” como proceso vinculado a los intereses del capital inmobiliario-financiero. Un diversidad de “áreas en abandono” para regenerar

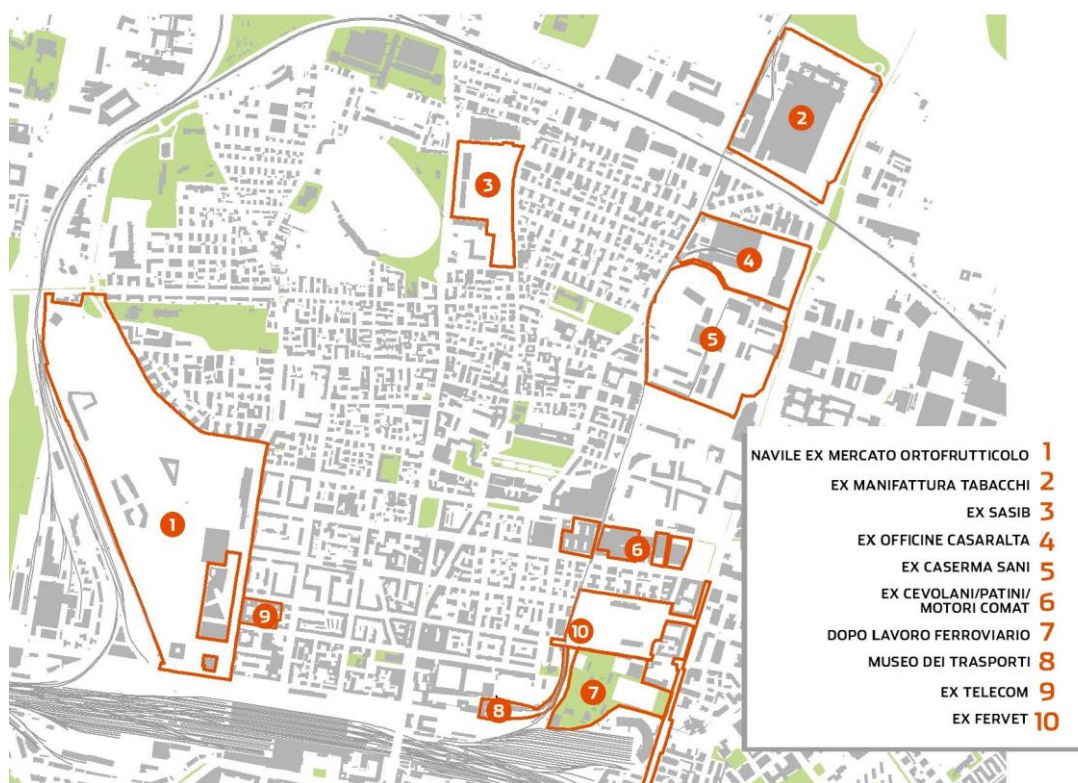
Como consecuencia de la “marginación social” que se estaba consolidando en el barrio, a lo largo, sobre todo de los años 90, a pesar de ser una “periferia” muy próxima al centro de la ciudad de Bolonia²⁵², la estrategia del capital apostó por apropiarse de las “plusvalías” generadas, en esta ocasión, por unas “periferias históricas”. Para ello, se instrumentalizó la puesta en marcha de “proyectos urbanos” que contribuyesen a crear “espacios de renta”. Es el caso, decimos, de toda una serie de “grandes propiedades” de suelo, procedentes de antiguas industrias e instalaciones ferroviarias, que, hoy en día, se encuentran en un estado de abandono, degradación y ruina, no concretándose, de manera definitiva, su proceso de reutilización (fig. 14 del anexo II).

Es el caso, entre otros, de la propiedad industrial perteneciente a la sociedad “Casaralta spa”. Se trataba de una fábrica que producía material para el transporte ferroviario. A principio de los años 90, le afectó una profunda crisis, debido a la falta de financiación por parte del Estado (Ghezzi, 1992), además de verse involucrada en un contencioso jurídico por la muerte de 300 obreros a causa del amianto presente en los edificios. Como ha subrayado Piano B (2007: 72-73), la contaminación de las estructuras de la fábrica fue asumida, como una excusa, para proceder, en 1998, al cierre de sus actividades, lo que les permitió gestionar la “crisis industrial” desplazando sus actividades a otra zona de la ciudad, e indemnizando a las familias afectadas por la contaminación. El cierre de dicha fábrica permitió, por tanto, la puesta en un mercado inmobiliario del área en cuestión, apoyándose, como no podía ser de otra manera, en un Planeamiento Urbanístico favorable a sus intereses, lo que les permitió iniciar un proceso especulativo aprovechando el suelo, ya desmantelado de sus funciones, para hacerlo más rentable.

A esta operación hay que añadir otras que, también, apoyan su estrategia en base a la existencia de propiedades que se encuentran en estado de abandono. En este sentido, podemos decir que las grandes transformaciones que se perfilan en el sector de la Bolognina, son las siguientes (fig. 53):

²⁵² Bien analizado desde el punto de vista antropológico por parte de Scandurra (2016).

Fig. 53: la localización de las intervenciones sobre las grandes propiedades de suelo urbano en desuso en la Bolognina.



Fuente: Evangelisti (2017: 2).

-El área del “*mercado hortofrutícola*”, de 298.611 m², antigua propiedad pública. Mediante un proceso de participación ciudadana, que tuvo lugar en 2007, se planteó su renovación en una nueva zona residencial, de viviendas públicas y privadas, dotada de equipamientos, con actividades hoteleras, comerciales y direccionales, y provista de zonas verdes. Las nuevas construcciones estarán relacionadas, entre ellas, a través de un sistema de espacios abiertos. La propuesta generó una edificabilidad de 111.662 m², de los cuales, 92.503 m² estaban destinados para residencias, unas 1.200 viviendas; 17.159 m² para comercios, oficinas, equipamientos sanitarios y deportivos, 15.500 m² de uso público²⁵³, y 2.000 m² para un hostel.

²⁵³ Así repartidos: un consultorio médico de 6.150 m², un centro socio-cultural de 1.300 m², un gimnasio de 850 m², policía de barrio y asociación XM24 en el antiguo ingreso del mercado de 3.000 m², y la escuela “Federzoni” de 4.200 m². Véanse también el libro editado de Ginocchini y Tartari (2007) y el estado de avance del proyecto en la web <http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/45-uncategorised/1580-mercato-navile-aggiornamenti>.

-La fábrica “*Manifattura Tabacchi*”, unos 105.800 m². Se destinó a un centro tecnológico de empresas, para actividades de investigación, con el objetivo de promover el desarrollo y la competitividad del territorio. Actualmente, las obras de construcción están en su fase de actuación.

-La fábrica “*Casaralta*”, una propiedad privada de 49.000 m², cuyos vestigios patrimoniales han sido demolidos. El objetivo era realizar una “torre terciaria” circundada por un edificio comercial. Hoy en día, las obras de construcción, una vez comenzadas, no acaban de materializarse.

-La propiedad ferroviaria llamada “*Dopo Lavoro Ferroviario-DLF*”. El Ayuntamiento tiene la intención de incorporar la propiedad de *RFI-Gruppo Ferrovie dello Stato* para convertirlo en parte de su patrimonio. Con una extensión de 41.218 m², se ha reconvertido, parcialmente, en centro cultural multifuncional, aunque la mayor parte de la propiedad se encuentra en estado de abandono.

-La fábrica “*Fervet*”, de 35.000 m². Está afectada, según el Plan de Urbanismo vigente, por una dotación de “servicios públicos” vinculados al desarrollo inmobiliario previsto en el área del Mercado hortofrutícola. Se deberían construir unas residencias universitarias, aprovechando la cuota de “edificación residencial pública” que le corresponde al barrio de Bolognina, unos asentamientos para estudiantes con la finalidad de mejorar la calidad social de este ámbito.

-El “*Museo de los transportes*”, propiedad de la Ciudad Metropolitana de Bolonia, de unos 8.900 m². Se prevé la rehabilitación de los edificios existentes, la realización de una nueva construcción para ampliar el museo y nuevos hoteles, con “carril bici” que conecte el Centro Histórico, la Estación de trenes y el parque previsto en una parte de la ex fábrica “*Casaralta*”.

-Los talleres “*Motori Comat*”, de 7.500 m², donde está previsto construir otra torre residencial, con 90 nuevas residencias, dotadas de comercios.

-La antigua sede de la compañía telefónica italiana, “*Telecom*”, de 7.100 m², para residencias de estudiantes universitarios.

-Los antiguos talleres “*Cevolani*”, de 7.100 m². Ya se han derribado, y el objetivo es realizar una nueva urbanización residencial.

-En la fábrica “*Patini*”, por último, están previstas dos actuaciones. Una, de 3.700 m², para realizar nuevos comercios en edificios de pequeño-mediano

tamaño, así como una torre, sobre otros 2.700 metros cuadrados, para 45 alojamientos residenciales.

La antigua Bolognina como ámbito adecuado para realizar una “Bologna Global”, mercantilizada, competitiva y exclusiva. ¿Hacía un “Poblenou boloñés”?

Lo relatado hasta aquí, no es más que una muestra del recorrido que, habitualmente, han seguido las “operaciones de regeneración urbana” a las que se han visto sometidas, en general, las “periferias industriales” que, a su vez, estaban condicionadas por la presencia del ferrocarril (fig. 15 del anexo II). Hipótesis que se verifican, por su similitud, tanto en las ciudades españolas como italianas. Formas similares de llevarse a cabo los procesos de transformación urbana, que han tenido lugar a partir de los años 70 y 80, como es el caso de aquellas que caracterizaron las reconversiones de las grandes propiedades ferroviarias e industriales de Barcelona y Bilbao, analizadas en el capítulo 2.

De hecho, las dinámicas del abandono-vaciamiento, para el caso de “Poblenou boloñés”²⁵⁴, por su similitud con el *Poblenou* de Barcelona, se han manifestado siguiendo las mismas pautas que ya hemos analizado precedentemente, cuando hemos tipificado el comportamiento de este tipo de propiedades. Estas pautas responden, en general, a las perspectivas inmobiliarias que genera el “capital en suelo” que identifica a las grandes propiedades industriales, ferroviarias y militares, dada la rentabilidad que ofrecen si se plantea su “reconversión”.

Ahora bien, esto no implica la desaparición de las industrias, ni de la función militar, cuanto actividades “no útiles” al “modo de producción capitalista”, sino su desplazamiento a otros lugares, más allá, incluso, de los confines actuales de la ciudad, siguiendo el “modelo de desarrollo urbano disperso”. De ahí que, el capital, bajo la expresión que se corresponde con las operaciones de “regeneración urbana”, y con el argumento de mejorar la calidad ambiental,

²⁵⁴ Término acuñado por el autor de la tesis. Obviamente, podemos comparar las pautas del proceso de construcción de la ciudad acaecido en el barrio de Bolognina con el Poblenou teniendo en cuenta que el primero, con respecto al segundo, se caracteriza por una escala territorial más pequeña y con una historia urbana y urbanística diferente con respecto a la ciudad de Barcelona, aunque siguiendo el mismo proceso de evolución, aquello de la sociedad fordista en su materialización de barrios obreros. Además, si en el Poblenou ya se han actuado varios proyectos urbanos de gran alcance para regenerar el tejido industrial y ferroviario (a partir de la Vila Olímpica de 1992, pasando por el Fórum de 2004 y la aplicación del Plan 22@), en Bolognina el fenómeno de abandono se ha verificado más tarde y la reutilización de los recintos abandonados no acaba de cumplirse de la misma forma que en Barcelona.

económica y social, de aquellos ámbitos que se han configurado, a lo largo del tiempo, como “sectores centrales”, en el marco del espacio metropolitano boloñés, fuerza el abandono de estos lugares, de sus funciones tradicionales, generadores de “espacios de reproducción social”, al considerarlos “ámbitos estratégicos”. Para ello, lanza justificaciones de todo tipo, como fue el caso de la fábrica *Casaralta* y la presencia de amianto en sus elementos constructivos. Todo ello, para justificar el desplazamiento de las actividades industriales a otras partes del territorio, ya sea por parte de las instituciones públicas o por los mismos propietarios, apoyándose en las determinaciones que se derivan de la Planificación urbana.

La Bolognina tiene una superficie de 475 hectáreas, poco más que la del Centro Histórico de la ciudad, de 435 hectáreas. El 14% de dicha superficie, unos 669.469 m², se encuentra en estado de abandono²⁵⁵, bajo unas expectativas de transformación con el objetivo de conformar un nuevo espacio de carácter exclusivo. De todas las actuaciones previstas, algo menos de 45.000 m² han sido, definitivamente, reconvertidos. Hoy día, las únicas actuaciones realizadas han sido las del “centro comercial”, incorporado a las antiguas estructura de los talleres “Minganti”, de más de 10.000 metros cuadrados, inaugurado en 2006²⁵⁶. La otra actuación, es la llamativa Sede del Ayuntamiento de Bolonia, de 33.000 m², en la parte a oeste de la Bolognina, proyectada por el arquitecto Mario Cocinella, entre 2003 y 2008²⁵⁷.

De los nuevos usos incorporados, consecuencia de la transformación emprendida, domina el de carácter residencial, tratándose, sobre todo, de residencias de alta calidad, lo que está marcando una estrategia para mejorar la calidad social del barrio, apostándose, a su vez, por una nueva vertiente terciaria, como es el caso de las intervenciones previstas para la *Manifattura Tabacchi* y la antigua fábrica *Casaralta*, además de la nueva sede del Ayuntamiento.

²⁵⁵ Superficie calculada a partir de los datos de superficie relativa a las 10 áreas para regenerar del barrio Bolognina.

²⁵⁶ Los talleres “Minganti” fueron abandonados a finales de la década de 1990 para ser reconvertidos, en 2006, en un centro comercial bajo el lema “Talleres Minganti, una fábrica de encantos”. El nuevo contenedor comercial, desde el momento que ha estado en función, se ha visto afectado por el paulatino abandono de los comercios ahí instalados.

²⁵⁷ Cuyas repercusiones espaciales en el barrio han sido bien reflexionadas por Manella (2017). Encontramos otras reflexiones críticas sobre la modalidad para llevar a cabo una operación muy discutida, es decir la que atañe al mercado hortifrutícola, afectada por una ocupación a partir de 2002 por el grupo social “XM24” (2017).

Analizando este caso, observamos, por tanto, cómo el “abandono” y “regeneración” de la instalación militar, con el objetivo crear un barrio residencial exclusivo, se implican en un proyecto urbano más amplio en el que se plantea la “reconversión” de grandes propiedades de suelos que desarrollan esta “periferia” como “área de nueva centralidad”. Si bien, desde hace más de una década, se proclama, en los documentos de Planificación Urbana, la oportunidad para realizar nuevos artefactos urbanos para el sector terciario, nos seguimos preguntando a propósito de ese “mundo del terciario” que va a realizarse en la Bolognina. La respuesta, en cierto modo, nos la proporciona el estudioso Giuseppe Scandurra, uno de los investigadores que mejor conoce este barrio, sobre todo, desde un punto de vista antropológico y sociológico. En 2016, en efecto, afirmaba que «*todavía hoy nadie lo puede entender, mientras que para todos era evidente lo que era la Bolognina obrera*» (Scandurra, 2016: 69).

A modo de conclusión

La transición de la Bolognina, desde su original connotación obrera, hasta su abandono, desmantelamiento y desposesión de clase, incluido su pasado industrial y militar, se ha ido produciendo a medida que el capital ha demandado estos espacios para desarrollar la ciudad de Bolonia en su vertiente como “ciudad metropolitana”. Hecho que responde a un proceso de “dispersión urbana”, en paralelo, al fortalecimiento de esas “nuevas oportunidades” que proporcionan toda su lógica a los procesos de “regeneración urbana” en connivencia con la conformación de las nuevas “áreas de centralidad”. La *Ciudad del Ferrocarril*, dentro de la cual se inserta la Bolognina, se justifica por la puesta en marcha de la línea de transporte ferroviario de alta velocidad, centro de interconexión nacional e internacional, lo cual impulsa la realización de nuevas funciones acordes con este nuevo rol que se ha asignado a este sector. Y, para hacer esto, ¿qué mejor opción que “colonizar” este ámbito popular de la Bolognina, en proceso de desmantelamiento funcional, con una fuerte presencia de inmigrantes, con un pasado industrial en decadencia, afectado, además, por la degradación de sus espacios construidos y abiertos? En este contexto, asume una relevante importancia el proyecto para remodelar el antiguo cuartel “Sani”. La resolución del Concurso Internacional de Proyectos, convocado en 2018, a tal efecto, para “ordenar la zona”, muestra la tentativa para elevar el nivel social,

económico y de sostenibilidad ambiental, de la Bolognina²⁵⁸. De los 53.930 m² previstos, más del 90% son de uso privado, unos 47.490 m², destinándose, únicamente, 3.170 m² para viviendas públicas.

Turín. Centralidades residenciales existentes e instalaciones militares. La regeneración del cuartel “La Marmora” y el reforzamiento del carácter burgués de Borgo Po²⁵⁹

El proceso de construcción de un barrio burgués en su relación con el cuartel “Alessandro La Marmora”

El cuartel “Alessandro La Marmora” se encuentra en el llamado “Borgo Po”²⁶⁰, como parte del distrito n. 8 de la ciudad de Turín, muy próximo al centro urbano, en la orilla derecha del río Po, justo antes de la zona de la Colina que observamos al oriente de la ciudad. Las primeras ocupaciones de este barrio se remontan al Medioevo, determinadas por su localización en la orilla del río. Desde sus inicios, su población es popular y humilde. Estamos hablando de pescadores y lavanderas, los cuales expresan, con su dedicación, los tipos de actividad que se desarrollaron en esta zona extraurbana colindante con las riberas del Po. A partir del siglo XVIII, y en paralelo a estas primitivas actividades, se incorporaron industrias manufactureras, almacenes y depósitos diversos, lo que favoreció la instalación de “equipamientos asistenciales”, como el *Instituto de la Hijas de los Militares*, en 1774²⁶¹, y el *Regio Centro de Acogida de mendicidad de Turín*, de 1840²⁶².

Un primer punto de inflexión, que marcó el proceso de desarrollo urbano de Borgo Po (fig. 16 del anexo II), fue la aprobación, vinculada con la *Exposición General Italiana de 1884*²⁶³, del Plan Regulador de 1882, cuya primera modificación tuvo lugar en 1886²⁶⁴. Se trataba de un instrumento urbanístico que

²⁵⁸ Para todos los materiales, véanse <http://www.progettosani.it/>

²⁵⁹ Este caso de estudio ha sido parcialmente desarrollado en Álvarez Mora y Camerin en la parte relativa a la regeneración del cuartel La Marmora (2019: 22-23).

²⁶⁰ Para una historia detallada del barrio se remite a Ternavasio (2006).

²⁶¹ En italiano “*Istituto delle Figlie dei Militari*”, <http://www.museotorino.it/view/s/c8695b7750734b95bc46703ef63c4d5b>.

²⁶² En italiano “*Regio Ricovero di mendicità di Torino*” (De Rolandis, 1841, Baricco, 1884).

²⁶³ Por profundizar las cuestiones relativas a la Exposición se remite a <http://www.museotorino.it/view/s/1c577b094dfc4ab0bdf47f734ebaf192>.

²⁶⁴ Por una reseña de todos los Planes Reguladores de Turín, y sus modificaciones, se remite a <http://www.atlanteditorino.it/documenti/PianiRegolatori.html>.

respondía, e impulsaba, la primera “desagregación socio-espacial” del “modelo urbano compacto” identificado con la última manifestación de su “ámbito medieval” heredado, tal y como se expresaba en la segunda mitad del siglo XIX. Dicho Plan proponía la expansión de la ciudad fuera de las murallas, en paralelo a la “expulsión” de las funciones, hasta entonces, “centrales”, de carácter tradicional, que dificultaban, hasta entonces, la realización de los espacios que ocupaban como “espacios de renta”²⁶⁵.

El desarrollo urbano de Borgo Po se apoyó en el “sistema infraestructural existente”, en concreto, dos puentes que conectaban el barrio con el centro urbano. Sistema infraestructural que fue el punto de partida, el armazón necesario, sobre el que se emprendieron las nuevas parcelaciones que comenzaron a identificar a este barrio. A partir del siglo XX, el desarrollo urbano de la ciudad, en su conjunto, alcanzará a este barrio, englobándolo, y fortaleciéndolo, como zona residencial dotada de una cierta “centralidad de clase”. De esta forma, el barrio se consolida como un espacio burgués fuera, en cierta manera, del centro de la ciudad propiamente dicho.

Entre las nuevas dotaciones del barrio, las que han ido impulsando, sobre todo, su carácter residencial “de clase”, podemos considerar aquellas que se asentaron en grandes propiedades de suelo existentes, la más extensa de las cuales, en términos de superficie, alrededor de 20.000 m², es el cuartel “Dogali”, construido entre 1887 y 1888, cuartel que, a partir de 1921, tomará el nombre de *Alessandro La Marmora*²⁶⁶.

La estructura formal de este barrio, por otro lado, adoptó el carácter de “ensanche”, conformando una “retícula ortogonal”, y generando una diversidad de “manzanas rectangulares” (fig. 17 del anexo II) que se van a ir materializando, sobre todo, entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX. Trazado reticular que procede del “proceso de parcelación” al que fueron sometidas las grandes propiedades de suelo allí localizadas. También, algunos de los grandes espacios públicos existentes, como es el caso de la plaza “Gran Madre de Dios”.

²⁶⁵ Se trataba, en muchos casos, de áreas militares ubicadas dentro del antiguo recinto amurallado. Turín, una ciudad que se ha ido organizando según su importancia “militar” (Cadeddu, 2008) y “política”, debido a su posición estratégica entre Francia y Italia, además de su papel de capital del Reino de Cerdeña, a lo largo del siglo XIX se transformó paulatinamente en una “ciudad industrial” (Bracco, Comoli Mandracci, 2004), aunque manteniendo una importante función militar (Dellapiana, 2009; Devoti, 2018).

²⁶⁶ <http://www.museotorino.it/view/s/81a5de46dd7d422d8939868c084bde65>.

En paralelo a dichos “trazados-parcelaciones”, se llevaron a cabo intervenciones concretas dentro del campo del “ornato y embellecimiento”, las cuales no tenían otro objetivo que fortalecer el carácter burgués del sector, discriminándolo con respecto al resto de la ciudad. Estamos hablando, por tanto, de una manera de abordar el proceso de producción de la ciudad que no es ajeno a la voluntad del “capital” de ejercer como instrumento de “segregación social”. El apoyo del Plan Regulador de 1906/08, para recrear este proceso, fue fundamental. Dicho Plan, según Giovanni Astengo (1955), fue concebido como un instrumento descontrolado para fomentar el desorden urbano en la ciudad, lo que permitió materializar, en Borgo Po, un entorno urbano residencial para albergar una población dotada de altos recursos financieros.

A las calidades vinculadas con las obras de “ornato y embellecimiento”, se irán añadiendo nuevas actividades, de tipo artesanal y comercial, que se sirven del carácter burgués del barrio para impulsarse desde la “centralidad” que disfruta. El “sistema del verde”, allí presente, a lo largo de las orillas del Po y en el espacio de la Colina, contando, a su vez, con el “verde privado”, expresado a través de los jardines de residencias particulares, no hace más que incidir en la categoría social del lugar. Los “espacios verdes”, en este sentido, se configuran como elementos claves en su intento por hacer del barrio una “unidad espacial urbanística” de clase.

El proceso de construcción de este barrio, por tanto, y a pesar de mantener una situación periférica con respecto al área urbana turinesa, tal y como se configuraba esta ciudad a finales del siglo XIX, se ha ido conformando, paulatinamente, como espacio “ideal” para hacer posible su condición de “espacio social burgués”. Como lugar de excelencia por su ubicación fuera de las murallas, reforzando su carácter “central”, es decir, como espacio desde el que se expresa, y representa, la burguesía, como clase social, tanto a nivel local como nacional.

A todo ello contribuyó, también, el haber sido seleccionada la ciudad de Turín como primera sede, en todo el Estado italiano, de un nuevo tipo de industria, la cinematografía²⁶⁷. El cine, junto con la industria automovilística, en

²⁶⁷ En 1896 los hermanos Louis y Auguste Lumière proyectaron por primera vez una película en Italia debido a la cercanía de Turín con Francia. Por profundizar este tema se remite a <http://www.torinocittadelcinema.it/pdf/rondolino.pdf>.

efecto, hicieron de Turín una de las ciudades italianas más desarrolladas industrialmente. En este contexto, sin embargo, el Borgo Po no se vio afectado por este proceso de fuerte industrialización, manteniéndose al margen de sus efectos medioambientales negativos.

Este perfil económico-industrial de la ciudad, estuvo acompañado, entre 1881 y 1921, como no podía ser menos, de una fuerte inmigración que contribuyó a doblar la población residente de Turín, pasando, en aquellos años, de 250.655 a 499.823 habitantes. Se trataba de un contingente de mano de obra para las industrias, que se instaló en proximidad a los lugares de trabajo. Por su parte, la burguesía enriquecida ocupó las mejores zonas periféricas de la ciudad. El Borgo Po fue una de ellas, barrio que, como consecuencia de la dinámica segregacionista que afectaba a toda la ciudad, reforzó su componente de “clase”.

Podemos entender el proceso de construcción del barrio de Borgo Po²⁶⁸ como expresión de las estrategias que pone en marcha una burguesía local para apropiarse de una zona que se encuentra lejos de los terrenos industriales en los que vive la población obrera. Zona a la que dotan de todos los “equipamientos de clase” necesarios, sin olvidar aquellos “componentes ornamentales” que les procura una mayor “calidad”, estableciendo, si cabe, una mayor diferenciación, “segregación”, con respecto a los barrios más pobres.

La “desagregación socio-espacial” producida ha sido impulsada, instrumentalmente hablando, por los Planes aprobados, respectivamente, de 1882 y de 1906-8 (fig. 18 del anexo II). Práctica Urbanística que ha contribuido a crear “dos tipos de ciudades” que ocupan un mismo espacio. Se trata de la “ciudad fordista”, entendida en su estrecha vinculación con la actividad industrial tradicional, generadora de un cierto “estado de bienestar”, desde el control del Estado, lo que permite la convivencia “salarios-producción”. La otra ciudad es la que se corresponde con la producción de nuevos espacios que adoptan la forma mediterránea del “ensanche de población”, entendido como espacio de “representación social” de la burguesía. Desde finales del siglo XIX hasta la Segunda Guerra Mundial, la burguesía asentada en Borgo Po se ha aprovechado, relativamente, de la condición periférica de esta zona, así como de las facilidades que encontró para gestionar el proceso de posesión espacial

²⁶⁸ Cuyo relato histórico hasta la Segunda Guerra Mundial ha sido bien resumido en Davico et al. (2014: 192-203).

que llevó a cabo. Todo ello, comportó la eliminación de su carácter popular, desplazando las antiguas actividades de pesca y lavandería que habían contribuido a definir su identificación originaria. En este contexto, las instalaciones populares, allí existentes, como el “Instituto de la Hijas de los Militares” y el “Regio Centro de Acogida de mendicidad de Turín”, y la presencia del cuartel “La Marmora”, han sido asumidas, como a menudo sucede en el proceso de descentralización de actividades no deseadas en el “centro urbano”, como elementos urbanizadores “exclusivos de clase” para materializar un ámbito apto para las exigencias de la burguesía local, en este caso, las que responde a su residencia (fig. 19 del anexo II).

El siglo XX en Turín, entre su condición como “ciudad fordista” y su transformación industrial. La creación de “áreas de nueva centralidad” a partir de los “vacíos industriales”

Tras la Segunda Guerra, el Borgo Po se vio afectado por una serie de actuaciones puntuales con el objetivo de llevar a cabo la construcción de nuevos asentamientos residenciales en los cuales se aprecian ciertas diferencias con respecto a aquellos otros que se edificaron a finales del siglo XIX, aunque respondiendo, siempre, a los intereses de la burguesía. Mientras tanto, la ciudad en su conjunto, se estaba disponiendo a vivir la llamada época del “milagro económico” italiano, que va desde la mitad de los años 50 hasta principios de la década de 1970 (Peirone, 2017). En ello, tuvo un papel fundamental la “cultura fordista” que desplegaba la dinámica económica de la ciudad. El “modo de producción capitalista” que impregnaba dicho quehacer económico, en efecto, impulsó una fuerte expansión industrial, no solamente aquella que estaba vinculada al sector del automóvil, como es el caso de la FIAT²⁶⁹, sino, también, aquellos otros productos que tenían que ver con la “producción de vestimenta”, “dulces”...etc. Desarrollo industrial que impulsó una nueva fuerte inmigración, contribuyendo, con ello, al aumento de la población de Turín, que alcanzó, hacia 1971, la cifra de 1.167.968 de habitantes.

Por su parte, el nuevo Plan Regulador, de 1956, fomentó una lógica inmobiliaria especulativa basada en la apuesta por hacer de la ciudad de Turín

²⁶⁹ Para entender el papel de la FIAT en el desarrollo urbano de Turín se remite a Vitillo (1993)

una auténtica “metrópoli”. Todo esto, sin embargo, no tuvo repercusiones en Borgo Po, barrio que continuaba consolidándose como un “espacio burgués” a lo largo de toda la segunda mitad del siglo XX.

Aunque estamos centrando nuestra atención en lo específico del Borgo Po, el proceso de “regeneración” que tendrá lugar, a partir del 2000, en el cuartel “La Marmora”, localizado, como hemos reseñado, en dicho Borgo, no responde tanto a las dinámicas internas de este sector urbano, como a aquellas otras que aparecen aparece involucradas con el proceso de desindustrialización que vive la ciudad de Turín.

Es en los años 70, en efecto, cuando comienza a manifestarse un lento proceso de desmantelamiento industrial de la “*one company town*”. Proceso que, al final, dejó, como huella, el abandono de 10 millones de m² de superficie industrial, correspondiente al 8% del territorio municipal. Como consecuencia de ello, las acciones de “regeneración urbana” que tuvieron lugar, actuando sobre las antiguas grandes propiedades industriales y ferroviarias, han contribuido, a partir de los años 90, a cambiar los presupuestos urbanos, económicos y sociales, que, hasta entonces, distinguían a la ciudad. El objetivo prioritario de estas “regeneraciones” remite a las expectativas que forzaron el capital inmobiliario y financiero para generar esos beneficios económicos que aparecen vinculados con las “rentas diferenciales”. Estas “rentas” son las que se derivan de las acciones emprendidas sobre grandes propiedades que ostentan una localización central, las cuales han protagonizado, previamente, procesos de desmantelamiento y abandono. A modo de ejemplo, esto es lo que se ha verificado en el caso de las operaciones emprendidas por la FIAT²⁷⁰, a partir de la consideración de sus propiedades como “capitales en suelo”. Estamos hablando del barrio “San Paolo” y la antigua fábrica de “Lingotto”.

En un contexto espacial vinculado con el “modelo urbano desagregado”, apostándose por la extensión de la ciudad, hasta llegar a conformarla como una “metrópolis”, las áreas donde se asentaban las funciones que respondían a un “modo de producción fordista”, se han convertido en espacios donde se realizan

²⁷⁰ Además de Turín, las grandes fábricas de la FIAT ubicadas en otras ciudades italianas (en las 35 hectáreas de Novoli en Florencia y en el establecimiento de Alfa Romeo “Portello” en Milán, de más de 21 hectáreas) se localizaban en zonas que, con el pase del tiempo, se han revelado, por su posición estratégica dentro del tejido urbano, como grandes cantidades de suelo de las cuales la misma propiedad podía extraer un beneficio importante derivado de la extrapolación de la renta diferencial.

las “nuevas centralidades urbanas”, es decir, zonas atractivas para el mercado inmobiliario y para las inversiones en el sector de la construcción residencial y terciaria.

La dimensión del cambio acaecido en Turín, a finales del siglo pasado, está bien relatada en el informe del *Urban Center Metropolitano de Turín* (2016: 45). Según dicho informe, en tan sólo dos décadas, entre 1995 y 2015, se transformaron unos 5.000.000 de metros cuadrados, donde se asentaban antiguas “áreas industriales”. En su lugar, se materializaron nuevos espacios, para uso residencial y comercial, y para servicios y asiento de “nuevas economías”, implementándose, toso ello, mediante más de 60 instrumentos de desarrollo urbano²⁷¹. La ciudad de Turín, tomando como referencia el modelo implementado para las Olimpiadas de Barcelona, ha gestionado, a través del Plan Regulador 1995, la “regeneración de la ciudad” en base a una estrategia que ha identificado nuevas direcciones de desarrollo urbano y territorial. Además, a partir del evento olímpico de 2006, se puso en marcha el relanzamiento de la ciudad a nivel nacional e internacional.

Asimismo, por razones vinculadas a otros tipos de eventos²⁷², las transformaciones realizadas²⁷³ han contribuido a borrar definitivamente la huella industrial ligada al período “fordista”, formulándose una “ciudad creativa”, y apostándose por una “nueva imagen” de Turín por lo que se refiere al “arte”, la “investigación científica”, el “tiempo libre” y el “deporte”. Todo ello, soportado por un mecanismo de mercantilismo urbano (Vanolo, 2015).

La repercusiones espaciales que se han derivado de esta manera de “producir ciudad”, han sido impactantes para el “patrimonio histórico heredado”. Por un lado, las grandes propiedades de suelo industriales, y sus arquitecturas, fueron planteadas, y realizadas, siguiendo procedimientos que hicieron posible

²⁷¹ Una reseña de las referencias académicas sobre el fenómeno de abandono industrial en Turín se puede encontrar en Armano, Dondona, Ferlaino (2016). Por una reseña de las grandes transformaciones urbanas a emprender en Turín se remite a Urban Center Metropolitano (2012).

²⁷² Como el Campeonato del Mundo de Esgrima (2006), el Congreso Mundial de Arquitectos (2008), la nominación a Capital Mundial del Diseño (2008), las celebraciones del 150º aniversario de la Unificación del Estado italiano (2011), el Festival de Jazz (a partir de 2012) y la nominación a Capital Europea del Deporte (2015).

²⁷³ Entre las intervenciones realizadas, se destaca la realización de las residencias para los atletas y las grandes instalaciones deportivas, nuevas (el “Palaisozaki”, estrenado a finales de 2005 para albergar la competición de hockey sobre hielo y proyectado por los arquitectos Arata Isozaki y Pier Paolo Maggiora) y reformadas (el “Palavela” de 1961, pabellón multideportivo y de exposiciones de 1961, reformado para la cita olímpica), que, a lo largo del tiempo, se han configurado como bloques aislados que se convirtieron en lugares de la imagen colectiva ligada a la cita olímpica.

su integración en el tejido urbano existente, sirviéndose, para ello, de los espacios públicos, plazas y calles, que se abrían al extraordinario paisaje de montañas, colinas y ríos, de Turín. La “ciudad fordista” del siglo XIX, en suma, se realizó superponiendo los lugares del trabajo a las herencias patrimoniales heredadas del pasado, integrándose unas con otras. No hay que olvidar, sin embargo, que a partir del Plan de 1906-1908, hasta llegar al aprobado en 1995, y pasando por el de 1956, la disciplina urbanística que se implementó en la ciudad de Turín, ha estado sometida, en todo momento, a la lógica del capital inmobiliario y financiero. Su objetivo no era otro que apropiarse de los beneficios derivados de la “revalorización inmobiliaria” vinculada con la construcción de las nuevas “centralidades urbanas” a realizar.

Estas áreas de “nueva centralidad” se están materializando, en la actualidad, siguiendo un “eje de transformación urbana”, la llamada “Espina Central”, *Spina Centrale* (fig. 54), por cuanto se refiere a la forma que adopta una “espina dorsal” que vertebrata toda la ciudad (Ciocchetti, 2001). En concreto, esta “Espina Central” se articula en base a cuatro tramos, llamados “Spina 1”, “Spina 2”, “Spina 3”²⁷⁴ y “Spina 4”, dentro de los cuales se han ido creando centralidades de todo tipo²⁷⁵.

Como se ha comentado en el libro de Balocco et al. (2015)²⁷⁶, a partir de mediados de los años 90, los artefactos históricos heredados, ubicados en las grandes propiedades de suelo industrial, han sido asumidos, por el urbanismo turinés, como elementos a destruir para hacer frente a la crisis de los recursos públicos locales, debido, en gran medida, a los recortes de gastos por parte del Estado. Las continuas modificaciones al Plan de 1995, reduciendo las zonas verdes y las destinadas a equipamientos, han impulsado un aumento de la edificabilidad en las “zonas a transformar”, aumentando las “plusvalías” generadas por estas operaciones, y posponiendo la realización de los servicios

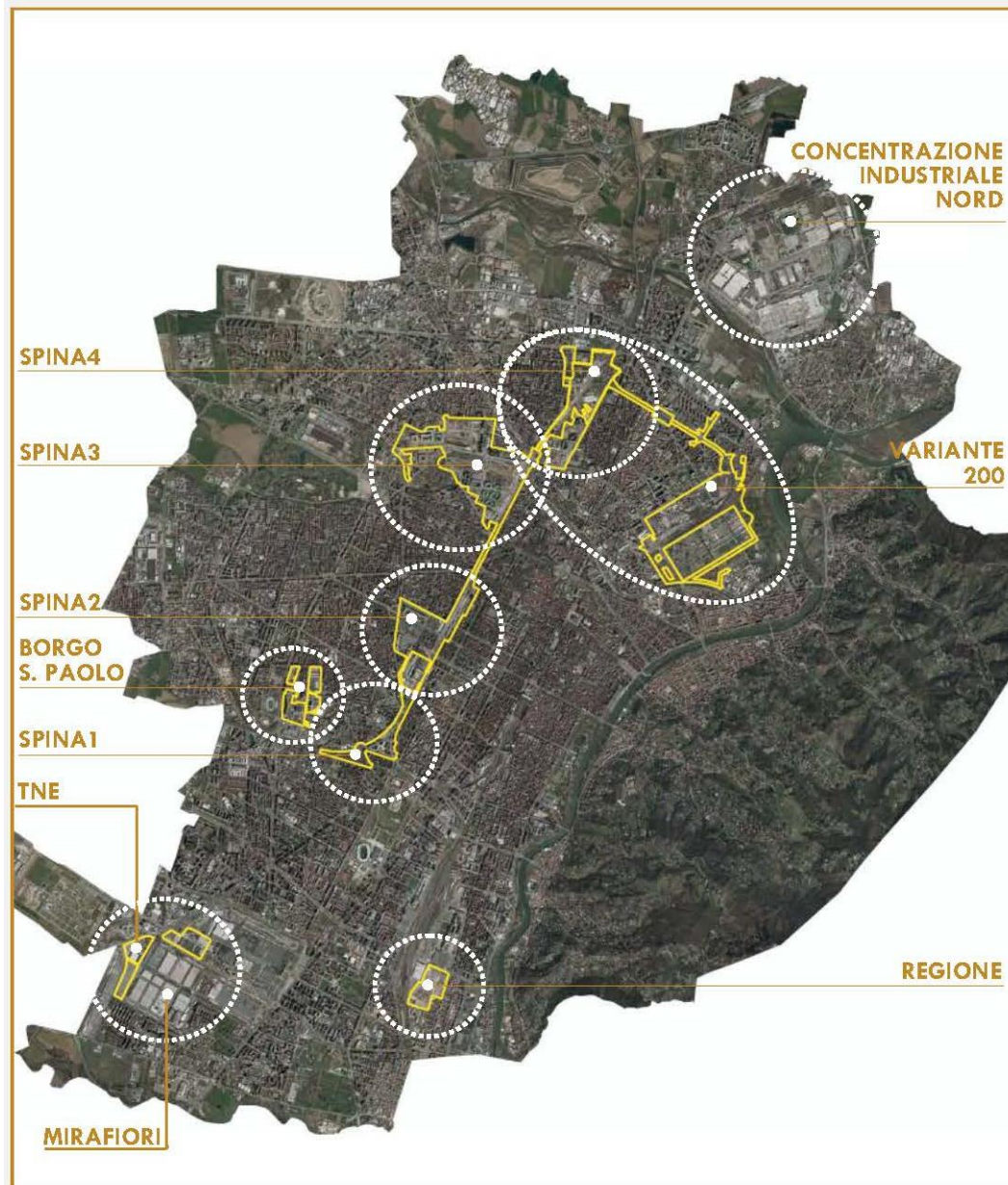
²⁷⁴ “Spina 3” es el compartimento más extenso, que cuenta con 1.010.748 m², terrenos de los cuales 851.233 m² pertenecen a privados, mientras que 159.515 m² constituyen un patrimonio de suelo de la Administración Local (Conforti, Dondona y Perino, 2012: 25).

²⁷⁵ La nueva estación ferroviaria de Porta Susa (2008), el parque público “Dora Riparia” (2011-2012), la reutilización de antiguas industrias como nuevos contenedores “innovadores” (por ejemplo para crear la “ciudadela universitaria” del Politécnico de Turín, de 2013), la realización del centro direccional-bancario “Intesa San Paolo” a forma de rascacielos proyectado por Renzo Piano (2015), y la regeneración de los “Talleres Grandes Reparaciones” (“*Officine Grandi Riparazioni*”) en 2017.

²⁷⁶ Para una reseña sobre las transformaciones urbanas de Turín a partir de la segunda parte del siglo XX se remite a http://www.immaginidelcambiamento.it/bibliografia/bibliografia_generale_sulle_trasformazioni_urbane_a_torino

públicos. De ahí que tanto la “práctica urbanística” seguida, como sus repercusiones en la manera de proceder a los procesos de “regeneración urbana”, han procurado la “gentrificación” de muchos ámbitos urbanos de Turín.

Fig. 54: algunas entre las grandes transformaciones urbanas de Turín. Resaltan las cuatros espinas.



Fuente: Conforti, Dondona, Perino (2012: 14).

Si bien, a partir de los años 90, se ha tratado de dar nueva vida a antiguas industrias e infraestructuras ferroviarias, también, a determinados “espacios vacíos”, como ha sido subrayado por Capello y Semi (2018), parece que detrás

de los nuevos contenedores “recalificados” se esconde una clara acción de “limpieza social” implementada a través de intervenciones de diseño urbano que impiden la mezcla social. Fenómenos como la falta de bancos alrededor del nuevo Mercado Central, y la venta de productos “no locales” a alto precio²⁷⁷, son la respuesta de la sociedad capitalista del siglo XXI para no permitir la habitabilidad de los espacios urbanos a todos, y transformarlos en exclusivos y excluyentes.

El modo de producir ciudad y los procesos de desmantelamiento-reutilización de los cuarteles militares, a partir de mitad del siglo XIX. Su herencia en el siglo XXI. ¿Operaciones para responder, una vez más, a las exigencias de la burguesía?

Veamos, ahora, de qué manera han sido tratadas las grandes propiedades de suelo militar en la ciudad de Turín. El fenómeno de abandono-desmantelamiento de los ámbitos militares ha sido uno de los pilares del proceso de construcción de la ciudad turinesa, a partir de la mitad del siglo XIX. Por entonces, la ciudad, que estaba convirtiendo sus espacios urbanos para albergar funciones que respondiesen a una nueva economía manufacturera e industrial, tenía necesidades expansivas considerables. Las grandes propiedades de suelo, pertenecientes al Ministerio de la Guerra, se consideraban adecuadas para implantar nuevos centros de producción industrial, edificios residenciales y equipamientos, también, para procurar viviendas a masas de inmigrantes que ejercían como mano de obra necesaria para funcionamiento del “modelo fordista”.

Turín se convirtió, de esta manera, en el marco más adecuado para impulsar negocios inmobiliarios a partir del abandono, reubicación y materialización, de los artefactos militares. Todo ello, de acuerdo con la Administración Local (Bertelli, 2014). Desde mitad del siglo XIX, en efecto, la expulsión de las actividades militares, del centro de la ciudad, para ser reubicadas en su periferia, ha sido el *leitmotiv* que ha caracterizado sus dinámicas urbanas. Observamos, en este sentido, dos tipos de repercusiones espaciales. Una de ellas, hace referencia a la (re)apropiación de terrenos

²⁷⁷ <https://www.facebook.com/notes/gentrification-tutte-le-citt%C3%A0-come-disneyland/%C3%A8-il-mercato-bellezza/1982965191830391/>.

militares que ostentan una localización central, que se encuentran en el interior de las antiguas murallas, con el objetivo de implementar funciones más rentables, ya sea industrias, residencias, equipamientos...etc. La segunda repercusión, cuyos efectos en el proceso de construcción de la ciudad se han sentido algunas décadas después de su puesta en marcha, remite a la dotación de los equipamientos necesarios para proceder a la urbanización de la periferia. Efectivamente, la dotación de un nuevo sistema viario, el alcantarillado, el alumbrado público, el agua potable, el gas, las líneas telefónicas, etc., han creado las condiciones básicas para proceder, años más tarde, a un nuevo proceso de apropiación de estos espacios militares por parte de la sociedad civil, una vez que fueron abandonados, y desmantelados, como proceso previo a su “regeneración”.

Entre las diversas operaciones a tener en cuenta, podemos referirnos a aquellas que están relacionadas con específicos procesos de materialización de áreas militares en barrios periféricos turineses de finales del siglo XIX, caso de “Borgo Crocetta”, “Borgo Po” y “Borgo Rubatto”, y principios del siglo XIX, como “Borgo Regio Parco”, “Borgata Campidoglio” y “Borgata Aurora”²⁷⁸. Otra etapa importante, ha sido el acuerdo, de 14 de abril de 1904, para expropiar algunas instalaciones militares localizadas en el centro. Nos referiremos, también, a otro ejemplo, muy demostrativo, que se refiere a la continua materialización, y reubicación, de la Plaza de Armas (Cadeddu, 2008: 25-28), desde su primitiva localización central, a su definitiva desaparición en 1971. En el lugar de la Plaza de Armas, localizada al Sur del Centro Urbano, se propusieron toda una serie de funciones para la sociedad civil, como el parque público *Cavalieri di Vittorio Veneto*, una zona deportiva y un helipuerto. Algunos asentamientos militares, que rodeaban la Plaza de Armas, realizados a principios del XX, se han conservado. Se trata, entre otros, de los cuarteles “Morelli di Popolo”, “Dabormida” y “Montegrappa”, y el antiguo hospital militar “Riberi”. Finalmente, una década más tarde, comienza la reconversión del antiguo Arsenal de la ciudad en Borgo Dora, dado el bombardeo sufrido durante el segundo conflicto mundial²⁷⁹, lo que provocó su abandono. A partir de 1983, los talleres han sido

²⁷⁸ El proceso de materialización de cada zona citada se puede encontrar en Davico et al. (2014), bien resumido en Bertelli (2014: 51-52) por lo que merece a las propiedades militares.

²⁷⁹ <http://www.museotorino.it/view/s/f11ef8cb700c4f7dbfbad51d92f2f27d>

reconvertidos para funciones de tipo asistencial, para “Servicios Misioneros Jóvenes” (“*Servizio Missionario Giovani*”, abreviado “Ser.Mi.G.”). Este proyecto ha sido uno de los pocos que eluden, en cierta manera, de la lógica capitalista inmobiliaria, ya que se ha procurado crear un lugar adecuado a las exigencias de la juventud turinesa, en general, para las personas con menores recursos económicos.

Por lo que respecta a las instalaciones que han permanecido ajenas al negocio inmobiliario, lejos, por tanto, de los intereses de la “renta diferencial”, argumentamos un cambio de rumbo a partir de los inicios del siglo XXI. Si bien, el Plan Regulador de 1995 ya calificaba los cuarteles *Cesare di Saluzzo*, *De Sonnaz* y *La Marmora*, como “áreas para transformar”²⁸⁰, será a partir a partir del Decreto Ministerial de 25 de julio de 2007, en aplicación de la Ley n. 296/2006, art. 1, c. 263, cuando comienza, oficialmente, el largo recorrido que llevará a su puesta en un mercado inmobiliario, en paralelo a otras instalaciones militares de la capital turinesa. Mediante el citado Decreto de 2007, se preveía la enajenación de seis áreas militares, precedida de la reubicación de los regimientos asentados en todas ellas. Nos referimos a los cuarteles *Amione*, *Cesare di Saluzzo*, *De Sonnaz* y *La Marmora*, la antigua *Academia militar* y los almacenes *Mar.di.chi*²⁸¹. Con respecto a esta operación, el protocolo de colaboración interinstitucional, de 5 de noviembre de 2010, selecciona cuatro instalaciones, los almacenes *Mar.di.chi* y los cuarteles *Cesare di Saluzzo*, *De Sonnaz* y *La Marmora*. El objetivo era proceder a la modificación del Plan Regulador de 1995, estableciendo nuevos usos a los mismos para proceder a su venta en un mercado inmobiliario. Sin embargo, debido a los cambios en la normativa, el acuerdo no tuvo ningún tipo de repercusión.

Solicitada la cesión, a título gratuito, de los cuatros bienes citados, en el marco del procedimiento del *federalismo demaniale*, fue rechazada por parte del Ministerio de Defensa, entre marzo y agosto de 2014. En ese mismo mes de agosto, de 2014, se firma un nuevo protocolo que implica a estos cuatros asentamientos militares en una operación encaminada a la racionalización de las Fuerzas Armadas, en estrecha vinculación con aquella otra que planteaba su

²⁸⁰ Especificadamente, cada cuartel se clasificaba como “Zona Urbana de Transformación” (en italiano, “*Zona Urbana di Trasformazione*”).

²⁸¹ Acrónimo de “*Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica*”.

“regeneración” (Aa. Vv., 2014c). En meses sucesivos a la firma del protocolo, a finales de 2014, se procedió, de manera eficaz, al cambio de uso de los tres cuarteles (Città di Torino, 2014), con el objetivo de proponer nuevas funciones, de carácter “exclusivo”, aprovechándose de su localización privilegiada, medida en valores de “renta diferencial”.

Si, como hemos visto, el cuartel “La Marmora” se localiza en un ámbito urbano residencial de prestigio, lo que permite, con cierta facilidad, encontrar un emprendedor dispuesto a realizar un proyecto “exclusivo”, de igual manera sucede con los cuarteles *Cesare di Saluzzo* (4.418 m²) y *De Sonnaz* (7.373 m²). Estos, en efecto, se encuentran en una zona privilegiada, en pleno centro urbano, lo que permite emprender un proceso de “regeneración urbana” que los haga inaccesibles, una vez materializada dicha “regeneración”, a una población de bajos recursos.

La localización de los bienes, y el acuerdo entre la Agencia del Dominio Público, el Ayuntamiento, y el Ministerio de Defensa, suponía acelerar los procedimientos administrativos, derivados de las determinaciones establecidas en el Plan Regulador. Las operaciones a realizar, en este sentido, pueden disfrutar de un beneficio monetario casi inmediato, debido a la necesidad, impuesta con las Leyes de Finanzas para 2015 y 2016, de privatizar los cuarteles para reducir la deuda pública. De hecho, en aplicación de las previsiones del Plan Regulador de 1995, las tres instalaciones se califican como “*áreas para transformar*”, para usos residenciales, actividades de servicio a personas y empresas, además de una determinada cuota de “servicios públicos”. Parece obvio que las residencias a construir no estarán destinadas a una población de escasos recursos, sino para aquellos que ostenten una renta alta. Los nuevos habitantes dispondrán de los servicios necesarios en consonancia con los recursos económicos que disponen.

Si el Ayuntamiento tenía un objetivo claro para estos tres bienes, no podemos decir lo mismo por el conjunto militar de los almacenes *Mar.di.Chi*. A día de hoy, esta gran propiedad militar, de 43.461 m² de superficie, está afectada por su inclusión parcial en un amplio “proyecto urbano” preliminar, de “regeneración urbana”, que abarca 880.000 m², llamado *Ámbito antiguo terminal de mercancía Vanchiglia*, de 2011 (Urban Center Metropolitano, 2012: 10). De momento, las condiciones de base para emprender una operación de

rehabilitación de los antiguos espacios militares, no se han creado todavía, estando ocupados, esporádicamente, por un colectivo local. Los almacenes se localizan en la periferia noreste de la ciudad, en una zona de carácter popular e industrial “en espera” para su “regeneración”, donde se encuentran, también, otras grandes propiedades de suelo industrial abandonadas y en estado de degradación, como es el caso de la antigua fábrica para la producción del tabaco, *Manifattura Tabacchi*, de 90.000 m². ¿Se convertirá, esta antigua manufactura, en un área de “nueva centralidad”, en el panorama urbano de la futura Turín?

En suma, la puesta en marcha de la operación propuesta en 2014, por parte de la *Task force Agenzia del Demanio-Defensa*, junto con el Ayuntamiento, ha supuesto un cambio de uso de los tres cuarteles, abriendo el camino para emprender operaciones de “regeneración urbana”, aprovechándose de la posición favorable que presentan estas tres instalaciones. Si comparamos las transformaciones que se están proyectando sobre herencias patrimoniales militares con todas aquellas que se han llevado a cabo sobre las instalaciones, del mismo signo, que se encuentran en Turín, desde mitad del siglo XIX hasta mitad del siglo pasado, ¿qué es lo que cambia? Excluyendo el caso particular del antiguo Arsenal, sea cual sea la modalidad administrativa y legislativa para llevar a cabo las grandes transformaciones urbanas, partiendo del desmantelamiento de los cuarteles, sus repercusiones socio-espaciales serán similares. Si las antiguas operaciones de reconversión a usos civiles han fomentado una apropiación “de clase” de los patrimonios militares, parece que, hoy día, el proceso tiene un efecto similar.

Veamos, ahora, con más detalle, la historia más reciente del cuartel “La Marmora” y el contenido de la propuesta que afecta a su transformación.

La regeneración del cuartel “La Marmora” como operación urbanística que ha impulsado la materialización de una “centralidad residencial” al servicio de la burguesía turinesa

El cuartel *Alessandro La Marmora* ocupa una manzana entera del Barrio Po, de 19.445 m² de superficie, desarrollándose en siete edificios, los cuales contabilizan 11.105 m², en torno a una gran Plaza de Armas (fig. 20 del anexo II). El cuartel, del mismo modo que otros edificios militares construidos entre los siglos XIX y XX (Davico, 2018), se configura como una estructura arquitectónica

emblemática, contextualizada en la llamada “cultura neogótica”. Su conjunto despliega un fuerte impacto visual derivado de la voluntad de asignar un valor predominante a la arquitectura militar. Al edificio principal, en este sentido, se le atribuye un símbolo de la potencia militar de Turín como “ciudad militar”, identificándose con las características de un auténtico “castillo medieval” (Davico, 2018: 284-286).

A partir de la Segunda Guerra Mundial, el cuartel “La Marmora” asumió un papel importante, tanto local como nacional, por sus implicaciones con dicho conflicto. En 1943, después del Armisticio firmado entre Italia y los Aliados, los cuales habían ido ocupando el extremo sur del país, el cuartel se convirtió en la sede de la *Oficina de Investigación Política* de la *Guardia Nacional Republicana*, que tenía la tarea de reprimir la lucha clandestina partisana en Turín y su provincia. Por esta razón, el citado cuartel se convirtió en un lugar de reclusión y tortura para todos aquellos que estaban colaborando con la Resistencia partisana.

A partir de los años 70, y una vez que su infrautilización, por parte del Ministerio de Defensa, comienza a ser un hecho, el Ministerio del Interior lo utiliza temporalmente. Esto sucede hacia 1978. En dicha reutilización se invierten 900 millones de liras, uno 3,3 millones de euros actuales. El nuevo uso hacía referencia a una “sede judicial” que actuaba contra los terroristas de las “Brigadas Rojas”. Bajo una imponente protección del cuartel, en la que participaban 4.000 soldados, el 8 de marzo de 1978 comenzó un “proceso judicial” que concluyó el 23 de junio del mismo año. Durante este “proceso”, el 10 de mayo de 1978, la citada organización terrorista reivindicó el asesinato del presidente del Consejo de Ministros, Aldo Moro.

Si este cuartel se puede calificar, antes de la Segunda Guerra Mundial, como un elemento que contribuyó a “urbanizar” el ámbito en el que se insertaba, sobre todo, en los años finales del XIX, a partir de los años 40 a dicha responsabilidad “morfológica”, espacialmente hablando, hay que añadirle la “memoria individual y colectiva” que representan los hechos históricos acaecidos entre 1943 y 1978. ¿Cómo tratar una herencia histórica de tal magnitud, en un contexto, como aquel de Turín, donde prevalece una forma de “producir ciudad” que implica la materialización de productos comerciables, en un mercado nacional e internacional, que se muestran ajenos a las exigencias sociales de su

población? ¿Se eliminará esa “memoria histórica” detectada, para fortalecer su carácter residencial burgués, o se intentarán abrir las puertas del cuartel para satisfacer necesidades sociales de todos?

Ya, en los años iniciales del presente siglo, el abandono definitivo del cuartel parecía ser una realidad, sobre todo, con la puesta en marcha del Plan Regulador de 1995, el cual clasificaba, al ámbito urbano donde se encuentra, como “*Zona Urbana de Transformación*”. Sin embargo, los militares no proceden al abandono definitivo hasta el año 2005. A partir de 2006, dicho cuartel se ha utilizado, temporalmente, para diversas funciones²⁸², y desde abril de 2015 ha sido ocupado por la asociación local *Freed Via Asti*, con el objetivo de desarrollar actividades culturales y de formación. Actividad que acabó con un desalojo forzoso que tuvo lugar en noviembre de 2015.

En abril de 2016, la *Cassa Depositi e Prestiti*, entidad que adquirió dichos cuarteles a la *Agenzia del Demanio*, del mismo modo que lo hizo con otros cuarteles, como los de “Guido Reni” en Roma y “Sani” en Bolonia, presenta un proyecto de “regeneración” elaborado por el Estudio de Arquitectos *Carlo Ratti Associates*. Se trata de un diseño de “*masterplan*” que moderniza, actualiza y re-imagina, la estructura modular característica del cuartel, para dar la bienvenida a una nueva combinación de funciones que basculan en base a tres tareas a realizar por los futuros consumidores-habitantes del lugar. La visión del arquitecto italiano prefigura tres tipos de funciones, que denomina “*co-living*”, “*co-making*” y “*co-working*”, es decir, “convivir”, “hacer en colaboración”, y “trabajar en equipo”. Para ello, el estudio de arquitectura programa diversos tipos de viviendas y locales de trabajo, en un porcentaje que oscila entre un 60%, dedicado al espacio residencial, y el resto, hasta un 40%, para los lugares de trabajo citados, a los que denominan “servicios a las personas y a las empresas”. Se trata, en suma, de proyectar espacios que alberguen laboratorios para artesanos, residencias para estudiantes y ciudadanos (fig. 55, 56 y 57).

²⁸² En 2006, en ocasión de las Olimpiadas, se han utilizado algunos espacios para el alojamiento de voluntarios y personal técnico. En 2009 el cuartel se decide destinar unos edificios para el alojamiento de emigrantes y refugiados políticos. En 2011, con ocasión del Encuentro Nacional de los “Alpinos” (especialidad del arma de infantería de choque de montaña del Ejército Italiano), en los edificios del cuartel fueron albergadas 1.200 personas.

Fig 55: escenario de regeneración propuesto para el cuartel La Marmora.



Fuente: Carlo Ratti Associati (2017a: 13).

Fig. 56 y 57: imágenes del recinto del cuartel La Marmora.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2017).

El grado de “terciarización” propuesto, por tanto, es relativamente alto. Y si este aspecto lo comparamos con los tipos de viviendas que se proponen en el proyecto, de superficies que oscilan entre los 20 y los 180 m², por un total de entre 120/140 nuevas viviendas, concluimos diciendo que la modalidad de la “vivienda” proyectada está en consonancia con el carácter “terciario” y residencial “de lujo” que se le quiere dar al conjunto. Según *Carlo Ratti Associates* (2017a y 2017b), el proyecto proporcionará a Turín un nuevo e icónico espacio público, partiendo del que define el actual espacio libre que ocupa el centro del conjunto militar, con el objetivo de transformar esta antigua

“Plaza de Armas” en lo que se llamará “Lugar de las Artes” (de forma rectangular, 100 metros de largo por 80 metros de ancho, que se acompañará por un aparcamiento subterráneo), similar, en alcance, a la Plaza Vittorio Véneto, uno de los lugares públicos más emblemáticos de la ciudad. A este espacio público se acompañará la realización del “Museo de la Resistencia italiana” (Boccalatte, 2018), correspondiente a 2.200 m² de superficie construida. Debido a la historia del siglo XX que ha afectado profundamente el cuartel, esta previsión se manifiesta como el “precio” para pagar por poner en marcha una operación de tal magnitud.

A modo de conclusión

Un Seminario-Reunión Científica, *Los datos de los problemas sociales y de vivienda en el área metropolitana de Turín*, celebrado en diciembre de 2016²⁸³, señala que, en 2015, las familias del municipio de Turín que esperan la asignación de una vivienda de Protección Oficial son unas 13.122, a las cuales se añaden otras 5.489 si se toma en cuenta el ámbito metropolitano turinés (Falletti, 2016a: 14). Las familias desahuciadas, por su parte, alcanzan la cifra de 2.945 (Falletti, 2016a: 20). A pesar de todo ello, la operación planteada para remodelar el cuartel “La Marmora” no toma en cuenta estas necesidades de las clases más populares. Problema que cobra, aún, mayor claridad, si tomamos como referencia la relación entre el número de “viviendas” y el de familias, en el marco espacial de la Ciudad Metropolitana de Turín. Con posterioridad al bienio 2007/8, ha ido aumentando la puesta en el mercado de dichas “viviendas”, apreciándose un aumento, en “exceso”, en comparación con el número de familias. De hecho, en 5 años, dicho exceso, en la relación viviendas-familias, ha pasado de 255.572, en 2010, a 280.706 en 2015, aumentando el 9%. El número de “viviendas”, por su parte, ha pasado de 1.307.577, en 2010, a 1.335.947 en 2015, mientras que el número de familias crece de 1.052.005, en 2010, a 1.055.241 en 2015 (Falletti, 2016b: 5).

La “exclusividad” está servida. No podría ser de otra manera, ya que estamos hablando de un cuartel que se localiza en uno de los barrios más prestigiosos, socialmente hablando, de Turín. Se trata de Borgo Po, que se

²⁸³ <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/fabbisogno-abitativo/seminario-atc>.

localiza en un área muy próxima a la pre-colina de Turín. Allí se encuentra la majestuosa *Villa della Regina*, construida en el siglo XVI, que está catalogada como Bien Protegido por la UNESCO desde 1997. El Borgo Po sigue siendo, hoy día, una de las más renombradas áreas residenciales de la ciudad, a pocos pasos de su centro. Toda esta “exclusividad” que caracteriza a este lugar se expresa, también, en valores económicos. El precio medio de venta del metro cuadrado de vivienda es de 2.850 euros, mientras esa media, en el conjunto de la ciudad, es de 1.900 euros. Es así como este lugar ha sido individualizado por el Ayuntamiento como “zona de prestigio”, para, en base a esa calificación, tasar los alquileres de las viviendas.

La reconversión de grandes propiedades militares al margen de objetivos vinculados con “centralidades económicas”. El caso del cuartel “Piave”, de Belluno

La presencia militar en la ciudad de Belluno como elemento dinamizador del crecimiento urbano

El cuartel “Piave” expresa, como “pieza” histórica, parte de la presencia militar en la ciudad de Belluno, estando estrechamente relacionado con el desarrollo urbano local que, a lo largo del siglo XX, se vincula con la localidad periférica de “Veneggia”. Este asentamiento militar se localiza en la parte oriental de la ciudad, en una zona caracterizada, históricamente, por la presencia de asentamientos productivos que, en las últimas décadas del siglo pasado, evolucionaron, por efecto de sus reconversiones, hacia la implantación de nuevos comercios y “centros direccionales”.

La construcción del cuartel, a comienzos del siglo XX, estaba relacionada con la apuesta, por parte del Ayuntamiento, de asegurar la presencia militar en la ciudad, con el objetivo de revertir una tendencia económica y social en declive, tal y como se estaba produciendo tras la Unificación del Estado italiano. La Administración Local se encargó, en las últimas décadas del siglo XIX, del coste de las expropiaciones y de las obras necesarias para atraer a los militares, haciendo recaer sobre ellos la responsabilidad del cambio económico, también, social y urbano en el que se estaba empeñando (Dal Pont, 2017: 33-36). Desde

un punto de vista histórico, Belluno representa la capital de provincia de la Región de Véneto que, junto con la de Rovigo, es la que menos se ha desarrollado, bajo un punto de vista económico, con respecto a las otras ciudades, como Padua, Treviso, Venecia, Verona y Vicenza. Debido, todo ello, a su posición periférica, ya que está localizada en la montaña, lo que dificulta su conexión con otros territorios de Véneto.

La llegada del Ejército, allá por los años 80 del siglo XIX, encauzó el camino hacia el “progreso” de la ciudad, condicionando tal hecho, la necesidad del ferrocarril. La correspondiente Estación Ferroviaria, en efecto, se construye en 1886 (Mancuso, De Vecchi, 1991: 141-142). En 1871, Belluno contaba con 15.971 habitantes, cifra fue aumentando hasta alcanzar los 22.342, en 1911. La construcción del cuartel “Fantuzzi”, en un lugar situado al norte del “centro urbano”, próximo al ferrocarril, y muy cerca de otros cuarteles que se fueron construyendo sucesivamente (“D’Angelo”, “Salsa” y “Tasso”), se traducirá en una presencia constante de miles de soldados²⁸⁴, con las importantes repercusiones que ello supuso en la vida económica y social de la ciudad a lo largo de todo el siglo XX.

Hay que destacar, en este proceso, el compromiso asumido por el Ayuntamiento de la ciudad, el cual adquirió toda una serie de propiedades para proporcionar los espacios necesarios que hiciesen posible la instalación de los militares. Siguiendo las indicaciones del Ministerio de Guerra, la Administración Local adquirió, en 1900, un solar de unos de 65.000 m², localizado en el extrarradio oriental de la ciudad, para ser utilizado como espacio de Plaza de Armas que hiciese posible tanto el entrenamiento de los soldados como las maniobras correspondientes. Mediante un acuerdo, número 289, de 5 de octubre de 1905, esta área se concedió para uso gratuito a los militares, por un tiempo de 90 años, prorrogables a otros 29, a cambio de la cesión de una “zona verde”, de propiedad estatal, ubicada frente al cuartel “Jacopo Tasso”, en el centro urbano de la ciudad, para realizar un parque público denominado *Citta di Bologna*. Se puede observar, en este sentido, cómo los negocios entre los militares y la Administración Local facilitan, por un lado, la puesta en marcha de

²⁸⁴ Hasta la Primera Guerra Mundial, se contaban, cada año, 2.000 soldados en Belluno, correspondiente al 10% de la población residente. Todo eso, sin contar a las familias que acompañaban a los militares que se asentaban en la ciudad.

operaciones urbanas específicas, que convienen a la ciudad, así como la construcción de nuevos asentamientos militares periféricos, impulsándose, con ello, un proceso de expansión urbana siguiendo, en cierto modo, lo que hemos denominado como “modelo de desarrollo urbano desagregado” al que no es ajeno las determinaciones establecidas en el Plan Regulador de 1921.

Como ha sido analizado por Mancuso y De Vecchi (1991), después de la llegada de los militares comenzó a consolidarse un proceso de “terciarización” en el “centro de la ciudad”, afectando al cambio de uso de antiguos palacios nobiliarios y de bienes eclesiásticos, construyéndose, además, nuevos edificios “no residenciales” próximos a la Estación Ferroviaria. Por otra parte, debido a la nueva organización de la Administración Local, comenzaron a fomentarse nuevas necesidades, consolidándose específicas “centralidades direccionales”, lo que contribuyó a extender el tejido urbano construido, atrayendo nuevos contingentes de población que provenían, generalmente, de pequeños municipios, alcanzándose los 25.547 habitantes en 1936. Sin embargo, no fue hasta los años 70 cuando Belluno no conoció una expansión territorial dispersa, por lo que se refiere a “servicios comerciales”, “productivos” y “terciarios”²⁸⁵.

Uno de los factores que contribuyó a esta expansión estaba vinculado con al papel protagonizado por la “gran propiedad militar”, consecuencia, a su vez, del fortalecimiento que suponía su presencia en el territorio de la Plaza de Armas. De hecho, en 1950, el Ministerio de Defensa decidió reorganizar presencia militar en Belluno, prestando especial atención a la edificación en la antigua Plaza de Armas. A pesar de la negativa del propietario del área, es decir, el Ayuntamiento, los militares construyeron un nuevo cuartel, el llamado cuartel “Piave”, dada su proximidad debido al río del mismo nombre. También construyeron un “polígono de tiro”, ambos, adyacentes al nuevo aeropuerto militar “Arturo Dall’Oro”.

Una vez construido el cuartel “Piave”, comenzó un contencioso entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa. Con la entrada en vigor del nuevo *Código de Derecho Sustantivo*, circular n. 361/71, en efecto, el entonces Ministerio de Finanzas consideró que el acuerdo tomado en 1905 caducaba el 28 de octubre de 1971, poniéndose en marcha el pago por parte del usufructuario de las áreas objeto del convenio. Por un lado, el Ayuntamiento tenía que pagar

²⁸⁵ A partir de los años 60 del siglo pasado, su población se sitúa por arriba de los 30.000 habitantes (<https://www.tuttitalia.it/veneto/31-belluno/statistiche/censimenti-popolazione/>)

una cuota por el uso que hacía del parque *Città di Bologna* y, por otro, tenía que hacer lo mismo el Ministerio de Defensa por el uso que hacía, en esta ocasión, del cuartel Piave y del “polígono de tiro”. No obstante este dictamen emitido por parte del Ministerio de Finanzas, el Ministerio de Defensa nunca pagó el alquiler por la ocupación del cuartel Piave, obligando a la ciudad de Belluno a recurrir a acciones legales, basándose en que la Administración Local respetó el contrato y pagó por la concesión del parque. El asunto no se resolverá hasta comienzo del siglo XXI (Comune di Belluno, 2012a).

El cuartel Piave y el desarrollo de una centralidad de tipo “productivo-industrial”. Un abandono inducido por las dinámicas propias del desarrollo urbano

El origen del conflicto burocrático entre Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento, remite a la propia dinámica del proceso de construcción de la ciudad belunesa que se genera a partir de la Segunda Guerra Mundial. Aunque, a partir de los años 50, se han introducido diversos cambios en la normativa que regula la gestión de los bienes de propiedad del Estado, el factor más decisivo que ha fomentado la disputa entre las dos entidades citadas reside, sobre todo, en la dificultad de encontrar un acuerdo económico por razones derivadas del aumento de los valores de los terrenos del área concedida al Ejército. En relación, todo ello, con el importante desarrollo industrial y comercial verificado en la zona de Veneggia. Aunque el conjunto de las instalaciones militares se manifestaba, a principios de la década de 1960, al margen de las dinámicas urbanas propias de una ciudad en desarrollo (fig. 21 del anexo II), será a partir de décadas sucesivas cuando comience una paulatina extensión de la ciudad hacia esas áreas militares, fenómeno típico del “modelo de desarrollo urbano extensivo” vinculado con el proceso de industrialización que tuvo lugar, en todo el territorio del Véneto, a partir de los años de la posguerra (Tattara y Anastasia, 2003). Veamos, en este sentido, cómo se ha llevado a cabo el proceso de formación de una “nueva centralidad productivo-industrial” en el ámbito oriental del municipio de Belluno, así como su relación con la presencia de las grandes propiedades militares.

La periferia Este de la ciudad belunesa, impulsada por la puesta en marcha del Plan Regulador de 1959, y de aquel otro adoptado en 1979, ha ido

conformándose en extensión mediante la urbanización del territorio situado al norte de un “eje viario existente”. Se trata de la carretera que conectaba el “centro urbano” con los “asentamientos militares”, la llamada vía *Tiziano Vecellio*, donde se ocuparon, masivamente, los suelos localizados entre esta avenida y la vía “Ugo Neri”. La expansión urbana más importante se localiza en el sector norte de la vía “Tiziano Vecellio”. En el Sur es donde se ubica el conjunto de las grandes propiedades militares, como es el cuartel Piave, el polígono de tiro y el aeropuerto, los cuales contenían la expansión, haciendo de barrera, fenómeno debido, incluso, a la presencia del río Piave. A medida que la ciudad de Belluno procedía a su industrialización, se ha ido formando una “centralidad” de tipo “productivo-industrial”, aumentando, a más, la dotación de actividades industriales en esta periferia Este del “centro urbano”, sin que faltase una pequeña cuota de comercios. Podemos decir, en este sentido, que la “nueva centralidad” ha sido impulsada por la primitiva instalación militar, al justificarse el aprovechamiento de un territorio sin edificar que estaba conectado con el “centro urbano” a través de un eje viario de comunicación.

El proceso de formación de una “nueva centralidad productivo-industrial” no ha dado lugar a la creación de un nuevo ámbito urbano, dotado de identidad y calidad, formalizándose, en su lugar, una urbanización segregada y sin conexión precisa con el “centro urbano” (fig. 22 del anexo II). La fragmentación parcelaria, la gran cantidad de pequeños propietarios de terrenos, y la incapacidad para imponer una Planificación Urbana homogénea, han sido los factores que han impulsado un desarrollo urbano caracterizado por la proliferación de espacios periféricos monótonos y sin una identidad especial precisa. La urbanización de esta franja de territorio ha ido respondiendo a acciones encaminadas hacia la satisfacción de exigencias individuales, lo que se ha materializado a través de una edificación irregular y descontrolada, provocando saturación y alta densidad, ausente de la adecuada dotación de los servicios necesarios, “estándares urbanísticos”, con capacidad para armonizar el ambiente construido con los espacios abiertos, y degenerando, todo ello, en una escasa calidad urbana y arquitectónica (Comune di Belluno, 2012c).

Se puede decir que la explotación de la “accesibilidad” de la que goza Belluno, sobre todo, a partir de los años 70 y 80, se vio reforzada por las previsiones del Plan Regulador de 1979, lo que se correspondió con una rápida

urbanización del territorio al Este del “centro urbano”. Expansión que ha estado limitada, como decimos, por la presencia de las grandes propiedades militares (fig. 23 del anexo II).

En 1994, la Modificación al Plan Regulador de 1979, referida al área de Veneggia, ha cambiado específicas destinaciones de uso de las parcelas utilizadas, hasta entonces, para actividades industriales, con la finalidad de implantar en esta zona “nuevos asentamientos productivos”, “actividades comerciales”, “terciarias”, “almacenes”, “depósitos”, “hostelería” y, en general, todo tipo de actividades públicas. Aunque el objetivo de esta Modificación al Plan consistía en proceder a una mejora urbanística de la zona, el resultado de la operación emprendida ha sido muy perjudicial por atender a los intereses privados de los propietarios de suelo (Comune di Belluno, 2012c: 1-3). Proprietarios que han logrado que se materialicen, sobre todo, asentamientos terciarios y comerciales, como es el caso de “centro comercial *Veneggia*”, en paralelo al desarrollo una “nueva viabilidad” que facilitase la accesibilidad territorial requerida que permitiese un hipotética “nueva expansión”.

Podemos argumentar, por tanto, que la expansión de los asentamientos productivos e industriales ha contribuido a incorporar las grandes propiedades de suelo militar en un nuevo ámbito, el cual asumió un carácter periférico sin identidad, al carecer de los servicios adecuados para satisfacer las exigencias de “reproducción social” de la población belunesa (fig. 24 del anexo II). Este tipo de desarrollo ha podido condicionar las decisiones del Ministerio de Defensa a la hora de abandonar el cuartel “Piave”. Los militares, de esta forma, al verse involucrados en un territorio urbanizado, veían desaparecer las ventajas de localización que les proporcionaba un territorio extraurbano, lo que se manifestaba, sobre todo, por el aumento del pago al que tenían que hacer frente por la concesión de los suelos del conjunto militar “cuartel-polvorín-aeropuerto”. El Ministerio de Defensa, a la hora de replantear su presencia en el territorio de Belluno, debido a la nueva política de reorganización administrativa que les afectaba, a partir, sobre todo, de los años 90, se ha visto obligado, seguramente, a abandonar algunos de los asentamientos de Veneggia.

El conflicto Ayuntamiento-Ministerio de Defensa. Del abandono a la obsolescencia y la degradación

Después de unas décadas, durante las cuales el desarrollo urbano periférico al Este de Belluno ha contribuido a formalizar una “centralidad productivo-industrial”, el Ministerio de Defensa ha ejercido una determinada influencia en las decisiones que se tomaron de cara a racionalizar su presencia en la ciudad. Ha sido el propio desarrollo urbano, en una palabra, el que ha creado las condiciones básicas para ir incorporando la gran propiedad militar en la nueva “centralidad productivo-industrial”.

Si nos remitimos al proceso de “abandono militar”, que en Belluno tuvo lugar, “oficialmente”, desde la Ley de Presupuestos de 1997, la reorganización y racionalización del Ejército italiano dejó sin uso, vacíos, tres cuarteles a lo largo de, al menos, de 10 años. Si, en un primer momento, hacia 1997, se abandonaron los cuarteles “Fantuzzi” y “Tasso”, para emprender operaciones rentables en el mercado, obedeciendo a sus “posiciones centrales”, el cuartel “Piave” será objeto de la misma práctica a partir de 2004. Abandono, éste último, por razones derivadas de decisiones asumidas por parte de los militares, a finales de los 90, que implicaban ceder, para usos civiles, el aeropuerto allí localizado (Camera dei Deputati, 1998). De esta manera, se hace del cuartel “Piave” un asentamiento inservible para uso de los soldados que estaban involucrados en el funcionamiento del aeropuerto militar (fig. 25 del anexo II).

Una parte de la instalación militar “Piave”, equivalente a 32.832 metros cuadrados, y un volumen edificado de 39.706 metros cúbicos²⁸⁶, se abandona, oficialmente, en 2004, hecho que fue comunicado por el Ministerio de Defensa (n. 419886/251/104/04 del 18/11/2004). Por esta razón, la tarea referida a la redefinición de las relaciones patrimoniales con la ciudad de Belluno se traslada a la Agencia del Dominio Público. Finalmente, este conflicto se resuelve el 5 de abril de 2012, con la firma de la transacción en propiedad de la porción abandonada, a título gratuito, al Ayuntamiento (Comune di Belluno, 2012b), para su reconversión en área en la que desarrollar un sistema de tratamiento de residuos urbanos en conformidad con el carácter de la zona en que se asentaba,

²⁸⁶ La otra parte del área militar, aún necesaria para el Ministerio de Defensa (confirmada con nota n. 3-4269 de 15 de abril de 2011 en el ámbito del federalismo demaniale), se compone de un campo de tiro de y los edificios de pertinencias, por una superficie total 31.998 m².

respondiendo, de esta manera, a la exigencia de la comunidad local en materia de reciclaje (Comune di Belluno, 2009).

Sin embargo, el cambio en la Administración Local, que se produjo en el año 2013, implicó llevar a cabo un informe específico del suelo militar desafectado, ya que había permanecido en estado de completo abandono por casi una década. El objetivo de este informe consistió en proceder a una valoración de dicha “gran propiedad”, en un contexto financiero afectado por la crisis del bienio 2007-2008, para evaluar su posible puesta en el mercado inmobiliario de cara a su “regeneración”. Los problemas detectados por la Administración Local hacían referencia a la escasez de recursos económicos que presentaba dicha Administración, y a las incertidumbres relacionadas con los procedimientos de reutilización, promovidos a nivel estatal, a los que acudir, como apoyo institucional, para poder proceder a las transformaciones urbanísticas planteadas. Todo ello, ante una situación de abandono que perduraba desde hacía diez años, lo que estaba comprometiendo el patrimonio construido heredado. El sitio militar afectado, en efecto, se estaba convirtiendo, rápidamente, en una ruina, estando completamente invadido por una exuberante vegetación que crecía en sus puertas de acceso, en las áreas verdes preexistentes y en los espacios pavimentados y asfaltados, incluso, invadiendo el interior de los edificios, haciéndolos, de hecho, inaccesibles.

Hacia la creación de un espacio para la “reproducción social”: el proyecto de regeneración “La Ciudadela del Tercer Sector”

Debido al informe llevado a cabo en 2013, por parte de la Administración Local, se impulsó la puesta en marcha de un proyecto de “regeneración urbana”, llamado *Ciudadela del Tercer Sector (Cittadella del terzo settore)*²⁸⁷, el cual fue auspiciado por algunas asociaciones locales que, con lógicas diferentes, operaban en el territorio de Belluno (la *Casa de los Bienes Comunes*, *Val Belluna emergenza* y *Grupo Regimiento Alpini Cavarzano Oltrardo*). Estos agentes locales, a los cuales se unieron otros que se ocuparon, incluso, de la eliminación de la vegetación que invadía el lugar, consideraban que el antiguo cuartel “Piave” constituía una oportunidad para encontrar un espacio adecuado donde instalar

²⁸⁷ En: <http://excasermapiave.comune.belluno.it/>, <https://www.facebook.com/Spazio-EX-ex-caserma-Piave-1885706678409436/>

sus sedes y realizar sus propias iniciativas. Todo ello, en un contexto territorial, el de Veneggia, en el que se advertía una falta de ambientes aptos que hiciesen posible un proceso de “reproducción social”, es decir, la creación de un “espacio social” de convivencia. La idea de dotar Veneggia de unos “espacios” para hacer frente a las exigencias de las asociaciones locales, ha sido el elemento clave que ha permitido desencadenar la operación de “regeneración urbana” en la que se estaba pensando.

De una manera espontánea, las asociaciones locales antes mencionadas, comienzan a proponer a la Administración Local su participación directa en la recuperación de algunos edificios, a cambio de una concesión, a título gratuito, del “derecho de usufructo”. Resulta interesante, en este sentido, que el Ayuntamiento de Belluno optase por una alternativa “innovadora” que no respondía a finalidades propias de un “desarrollismo capitalista” basado en un “modelo expansivo” para Veneggia. Por el contrario, se decide poner los espacios del antiguo cuartel para uso de todo tipo de funciones cuya finalidad respondiese a las exigencias de la población con menores recursos (jóvenes, jubilados, refugiados políticos, etc.). Estamos hablando de servicios comunitarios, lugares de reunión, producción artística y cultural, de un distrito creativo y de empresas sociales. Con ello, se mejoraba la capacidad regeneradora y los recursos de una diversidad de agentes heterogéneos, capaces, por tanto, de producir “efectos públicos”, acometiendo la salvaguardia de valores de “identidad local” (Camerin, 2017b). Todo este programa, ha sido ratificado mediante una Modificación al Plan Regulador local, en 2014, que asignaba el antiguo cuartel como sede para “servicios públicos y equipamientos sociales” (Comune di Belluno, 2014).

Además, en 2016, una propuesta de la Administración Local, llamada *Ex cuartel Piave-Laboratorio de creatividad urbana*, fue seleccionada, por parte de la *Asociación Nacional Municipios Italianos*, A.N.C.I., para ser objeto de una cofinanciación de 200.000 euros, en el marco del proyecto *Jóvenes ReGeneraciones Creativas*, para continuar trabajando en la obra de “regeneración” del antiguo cuartel, a la cual contribuyó, a su vez, el Ayuntamiento, con otros 53.164,55²⁸⁸. En 2017, y como consecuencia de esta

²⁸⁸ <http://excasermapiave.comune.belluno.it/il-laboratorio-di-creativita-urbana/>

cofinanciación, el cuartel ha sido objeto de nuevas iniciativas para beneficiar a la población más desfavorecida, como los emigrantes, o jóvenes estudiantes de Escuelas Primarias y Secundarias Locales. El cuartel, gracias a la financiación pública estatal y local, se ha convertido en un lugar de aprendizaje para realizar iniciativas relacionadas con la puesta en valor de un bien considerado “común”. Paulatinamente, todos los edificios están siendo ocupados por varias asociaciones locales, como se puede ver de la situación actualizada al agosto de 2019 (fig. 58, 59 y 60).

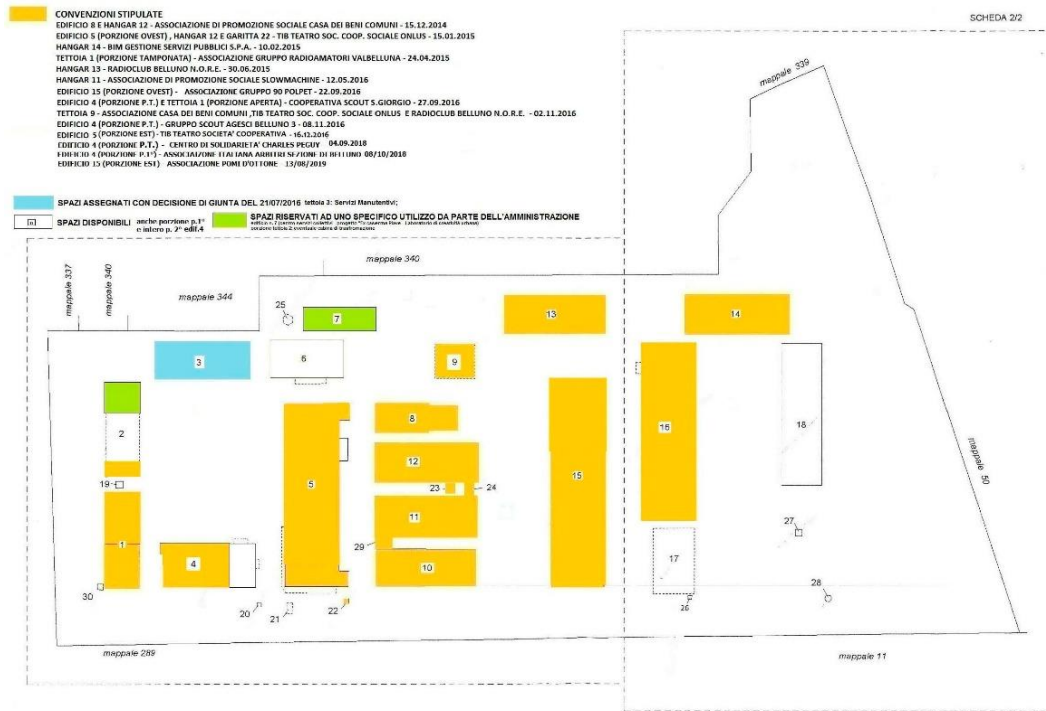
Fig. 58 y 59: los espacios del cuartel Piave en verano de 2013 (izquierda) y en invierno de 2018.



Fuente: https://www.facebook.com/pg/spazioex/photos/?ref=page_internal.

En cualquier caso, un factor importante en la operación de “regeneración urbana” lo ha constituido el hecho que el capital inmobiliario-financiero no se haya involucrado en esta empresa. Tampoco se manifestaron intenciones específicas por parte inversores interesados en realizar algún tipo de intervención en la gran propiedad militar. La entrega de la propiedad al Ayuntamiento, si bien, en principio, ha sido entendida como ocasión para fortalecer el carácter “productivo-industrial” de la zona, al final, ha sido revertida para realizar un proyecto que no conformase una “centralidad económica” (fig. 60). Esta iniciativa está conformando un nuevo espacio urbano relacionado con la cultura local para fomentar la agregación social, conformándose como una verdadera aplicación de los principios de solidaridad, de pluralismo, de subsidiariedad.

Fig. 60: estado de la ocupación de los edificios del antiguo cuartel Piave. En amarillo los edificios ocupados por asociaciones locales. En verde y azul por necesidades del Ayuntamiento. En blanco, los espacios vacíos.



Fuente: Comune di Belluno (2019).

A modo de conclusión

Lo que acabamos de relatar es un proceso de “regeneración urbana” protagonizado por una “gran propiedad militar”, localizada en un ámbito que podríamos caracterizarlo como una “centralidad productivo-industrial”, y que ocupa parte de la periferia Este de la ciudad de Belluno. Al decir “centralidad productivo-industrial”, queremos indicar una categoría espacial en la que confluyen unas “economías de aglomeración” (Remy, 1966) que contribuyen a la efectividad del proceso productivo allí emprendido. Debido al aislamiento de la ciudad, con respecto a las grandes inversiones del capital inmobiliario-financiero que se acumulan en el territorio de la Región de Véneto, Belluno ha conservado una “morfología urbana” homogénea en sus lugares centrales, sin apreciarse un fenómeno preciso de “zonificación” siguiendo razones económicas. En otras palabras, su condición de “ámbito periférico” ha evitado un desarrollo urbano de tipo cuantitativo, equiparable al de otras capitales de provincia, como es el caso de las cercanas localidades de Treviso y Vicenza.

De hecho, el fenómeno de expansión urbana se ha producido tardíamente. Su población residente alcanza, hoy día, los 40.000 habitantes. Dentro del ámbito municipal, podemos apreciar cómo la materialización de tres áreas militares, en las afueras de la ciudad, ha ejercido un papel “urbanizador” que ha impulsado un “desarrollo urbano desagregado”. A partir de los años 70 del siglo pasado, la creación de un ámbito de “centralidad productivo-industrial”, como queda dicho, apoyándose en el eje viario que conectaba el “centro” con dichas grandes propiedades militares, supuso la creación de un “barrio vacío” de contenido social, puesto al servicio de los intereses privados que representaban los propietarios industriales, en perjuicio, todo ello, de una calidad urbana ausente por la carencia de dotaciones de todo tipo. Todo eso ha ido creando un “ámbito segregado”, congestionado y desordenado. Para resolver esta situación, una vez que la propiedad del cuartel militar fue atribuida a la Administración Local, se invirtieron las posibles consecuencias que se hubiesen derivado de un proceso especulativo a emprender en Venegia. De aquella primera idea inicial de dotar a esta zona de un “centro de recogida de residuos”, para fortalecer el carácter productivo-industrial de la zona, se pasó a la puesta en marcha de otro proyecto con el objetivo de convertir a este sector de Belluno en un lugar que hiciese frente a la satisfacción de las exigencias de vida social, cultural y civil, demandas por las asociaciones locales.

“Ocupaciones marginales” que contrastan con los objetivos del capital. Del “despilfarro inmobiliario” a una alternativa de “austeridad cualitativa”. El caso del cuartel Rossani de Bari

El proceso de desarrollo urbano desagregado, pos-unitario, en Bari, a partir de la llegada del ferrocarril, y su relación con una Plaza de Armas fuera del centro urbano

El cuartel *San Lorenzo*, también denominado *Mario Rossani*, hoy en día se localiza, hoy día, entre los barrios *Picone* y *Carassi* de Bari, al sur de la Estación Ferroviaria, la cual delimita el borde de la ciudad decimonónica de la zona de expansión periférica. El desarrollo urbano²⁸⁹ de esta parte de la ciudad

²⁸⁹ La cartografía histórica de Bari se encuentra en: <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-territorio/cartografie-storiche>.

remite a los años posteriores a la Unificación del Estado italiano²⁹⁰. Desarrollo que se caracterizó por un primer proceso “desagregación socio-espacial” coincidente con la materialización de la nueva Estación Central ferroviaria, inaugurada en 1864, y con las nuevas urbanizaciones emprendidas. La construcción de la nueva Estación Ferroviaria, en la actual zona del cuartel “Rossani”, se produjo en paralelo a la implantación de una Plaza de Armas, con el objetivo de dotar a la ciudad de un área para el entrenamiento de los soldados allí presentes.

La llegada del ferrocarril, seguida, unos años después, de la aprobación del primer instrumento de Planificación, constituyeron acontecimientos importante para la materialización de la nueva dimensión urbana en “extensión”. Efectivamente, el *Plan de Ensanche*, Plan Regulador General, de 1884, basado en la Ley n. 2.359 de 25 de junio de 1865, impulsó la expansión de la ciudad. Entre 1881 y 1901, en efecto, Bari aumentará su población de 72.624 a 94.236 habitantes, implementándose, para ello, un programa de trabajos públicos mediante las expropiaciones de terrenos correspondiente, aplicando los principios de la “utilidad pública”. Este Plan, a su vez, remitía a lo que estaba previsto realizar, años antes, en el futuro barrio *Murattiano*, previsión ya planteada, a principios del siglo XIX, durante el dominio francés, por parte del general Gioacchino Murat (Falanga, 2014).

Para la Ciudad Histórica se propusieron toda una serie de transformaciones encaminadas a provocar su descomposición socio-económica, planteando, para ello, una “cuadrícula”, a manera de “ensanche”, cuyas “manzanas” estaban dotada de una cierta cuota de equipamiento, aunque sin tener en cuenta cuestiones relativas a la conexión vial entre el Puerto, Casco Antiguo y ferrocarril. Tampoco se contemplaban los aspectos relativos a la implantación de las industrias alrededor de la línea ferroviaria (Di Ciommo, 1984: 216).

En 1870, la realización de una “cerca fiscal”, siguiendo el trazado del ferrocarril, constituyó un hecho que abrió el camino a la expansión residencial de la ciudad al sur del “ensanche”. Durante el siglo XX, la “cerca” citada ejerció como un potente elemento delimitador que impulsó un efecto de segregación entre la

²⁹⁰ Para ver como se ha desarrollado el territorio de Bari entre el siglo XIX y aquel sucesivo, se remite a Di Ciommo (1984).

ciudad identificada con el barrio *murattiano* y las “urbanizaciones” que se desarrollaron en Bari a lo largo del citado siglo. A caballo entre el siglo XIX y XX observamos, además, un fenómeno, típico del “modelo tradicional desagregado”, que responde a la “demanda de modernidad” de la ciudad tardo-decimonónica (Álvarez Mora, 2004). Si, por un lado, se estaba prestando atención a la materialización de una “nueva ciudad”, de impronta burguesa, mediante un primer “proyecto de extensión” localizado entre el Casco Antiguo y la línea del ferrocarril, por otro lado, la “ciudad heredada” se estaba reestructurando, gestionándose dicho proceso mediante obras de saneamiento, con el objetivo de revertir, hipotéticamente, una situación de insalubridad existente, utilizando, como “excusa”, las repercusiones que se derivaron de la epidemia de cólera que tuvo lugar en 1886.

Durante estos años, la zona de la Plaza de Armas mantenía su carácter agrícola, tal y como podemos observar en la figura 26 del anexo II. En torno a esta gran propiedad de uso militar, se instalaron, a partir de la década de 1870, unas primeras industrias y comercios. En los primeros años del XX, por su parte, comenzaron a surgir los primeros asentamientos residenciales periféricos al sur del “ensanche” citado, resultando, de ello, los barrios de “Picone” y Carassi”.

La expansión de Bari, por tanto, estuvo muy influenciada por la presencia del ferrocarril, el cual, a su vez, impulsó la conexión de Bari con el territorio regional. También, por la paulatina transformación del barrio *murattiano*, lo que exigía la expulsión de las actividades no deseadas en el “centro burgués”. Por otro lado, en el proceso de construcción de periférica del sur de Bari, a la gran propiedad militar le fue asignado un papel urbanizador importante. Su presencia se tradujo en una “presión inmobiliaria” por razones de su localización. La urbanización que se generó en torno a la Plaza de Armas favoreció la implantación de otros usos de suelo, sobre todo, de tipo industrial y comercial, ambos, de iniciativa privada, debido a la “externalidades” que generaban su localización favorable, ya que se trataba de un ámbito que basculaba en torno a la Estación Central. Al norte de dicha Estación, por otro lado, el paulatino desarrollo urbano emprendido llegó a alcanzar el perímetro de la “cerca fiscal” en las primeras dos décadas del siglo XX.

La reconversión de la Plaza de Armas en “cuartel” hasta la Segunda Guerra Mundial. Una primera hipótesis de desmantelamiento del cuartel “Rossani”

A comienzo del siglo XX, entre 1907 y 1912, se construye el cuartel “San Lorenzo”, en el área de la Plaza de Armas, cuyo espacio verde central fue utilizado, en esos años, para los partidos de fútbol del equipo local (fig. 27 del anexo II). La decisión de construir un cuartel se concretó mediante un convenio entre el Ministerio de la Guerra y la Administración Local, en el que esta última se comprometía a pagar, a plazos, la suma de 20.000 liras²⁹¹, como contribución a la construcción de dicho cuartel. Decisión tomada con la intención de atraer soldados que, de alguna manera, contribuirían a cierto desarrollo económico de la ciudad. Además, según la asociación local “Comitato Rossani”²⁹², parece que el citado convenio contenía una cláusula que preveía la devolución del pago que había efectuado el Ayuntamiento, en caso de no realizarse lo convenido, lo que implicaba, en suma, la restitución del área a la sociedad civil.

Hipotéticas variantes a introducir en el Plan Regulador, en 1913 y 1918, preveían la construcción de barrios populares al a sur del Ferrocarril, rodeando, de hecho, la gran propiedad de suelo militar. De todas formas, las nuevas urbanizaciones se llevaron a cabo sin seguir una “estrategia integradora”, dejando un amplio margen de actuación a la iniciativa privada, es decir, a los intereses especulativos burgueses de aquel entonces. La ciudad pasó de 94.236 habitantes en 1901, a 136.247 en 1921.

Fracasados los intentos por adoptar un nuevo Plan Regulador, un nuevo instrumento urbanístico vio la luz en 1926, durante la dictadura fascista, con el objetivo relanzar Bari como “ciudad metropolitana” del sur de Italia, juntamente con Nápoles (Corvaglia, Scionti, 1985: 147-159). Entre las dos guerras mundiales, el desarrollo urbano, social y económico, de Bari se fundamentó, una vez más, en una actividad inmobiliaria incontrolada, dejada en mano del capital inmobiliario local con el beneplácito de la Administración. Después de la crisis financiera de 1927, el sector edificatorio se beneficiaba de subvenciones oficiales que permitían poner en marcha obras de “utilidad pública”²⁹³, incluso, como

²⁹¹ Si tomamos como referencia el año 1907, esta cifra equivalente a casi 81.300 euros.

²⁹² https://www.facebook.com/notes/comitato-rossani-parco-polifunzionale/doc_origine-del-comitato-rossani/250600521674580/.

²⁹³ Entre las nuevas realizaciones, hasta el comienzo de la segunda guerra mundial fueron materializados

recurso para hacer frente al desempleo local, fortaleciendo, con ello, el consenso del régimen fascista²⁹⁴.

Según el Plan Regulador de 1926, el desarrollo urbano a implementar en Bari preveía una expansión en forma de “coronas” que ocupaban áreas, aún por edificar, alrededor del “ensanche”, áreas que se correspondían con los barrios de “Carassi” y “Picone”. La manera de “producir ciudad” adoptó, por tanto, la forma de una “ciudad monocéntrica”, insistiendo en la reforma del “centro urbano”, aumentando su volumen construido y expulsando las actividades no deseadas, como “residencias populares”, instalaciones “industriales” y “militares”²⁹⁵. En otras palabras, en el ámbito *Casco Antiguo-ciudad decimonónica* se estaban implementando procedimientos para apropiarse de las “rentas diferenciales”, producto de una herencia histórica conformada colectivamente, para lo cual era imprescindible desplazar, por expulsión, a las clases populares hacia los espacios periféricos de la ciudad. Todo ello, respondía al deseo de convertir Bari en un “centro administrativo atractivo”, a escala regional, en el Sur de Italia, promoviendo una expansión comercial de Italia hacia el Oriente, y preparando el terreno más adecuado para el desarrollo de una nueva metrópolis al servicio del capital nacional (Colonna, Lastilla, 1987: 14).

En 1931 y 1938 fueron aprobados, respectivamente, el *Plan Regulador Edificatorio del Casco Antiguo de Bari* y el *Plan de Expansión de la Ciudad de Bari*, aunque sus repercusiones fueron muy escasas, debido al poder impositivo fascista y al comienzo de la Segunda Guerra Mundial. Durante el Fascismo, el proceso de construcción de Bari, con 197.918 habitantes, en 1936, fue llevado a cabo siguiendo una política de “modernización” y “monumentalización” a través del fomento de obras públicas subordinada a los intereses de los grandes grupos financieros inmobiliarios nacionales (Di Ciommo, 1984: 484). En este contexto, la ciudad Bari se dotó de majestuosos palacios asentados en grandes propiedades de suelo, algunos de ellos, ejerciendo funciones públicas (fig. 28 del

el aeropuerto, el Estadio de fútbol, la Feria de Muestras, el Matadero, el Mercado Hortofrutícola, etc. (Colonna, Lastilla, 1987: 23). Durante la época fascista hubo la construcción del nuevo paseo marítimo y la instalación y mejora de servicios públicos cuales alcantarillado, alumbrado y extensión de la red de carreteras.

²⁹⁴ Esta actitud no ha sido típica solamente en el caso de Bari, sino que el Fascismo utilizó la actividad inmobiliaria como leva para acrecer su consenso en toda Italia (Colonna, Lastilla, 1987: 13).

²⁹⁵ De hecho, en el tentativo de realizar una “ciudadela militar”, en territorio agrícola más al sur de Bari fueron realizados el hospital militar “Giuseppe Bonomo” (1933-1936), de 70.300 m², y los cuarteles “Capozzi” y “Milano”, respectivamente de 68.979 m² y 71.477 m².

anexo II). Es el caso del “Policlínico”, en el barrio “Picone”, cuya construcción comenzó en 1936. En torno a esta gran propiedad de suelo público, que se correspondía con un imponente hospital de unos 230.000 m², se produjo un importante desarrollo urbano, muy desordenado, a partir de 1945.

El Plan Regulador de 1938, por su parte, prestaba atención al desplazamiento del ferrocarril, conformando un nuevo tipo de asentamiento en torno al hospital. Dicho Plan, en efecto, planteaba un rediseño de la ciudad a partir del desplazamiento, hacia el sur, de la Estación Ferroviaria, proponiendo la creación de un gran “parque público” longitudinal en el lugar que ocupaban vías del ferrocarril, sin faltar un “desarrollo ordenado” de un conjunto edificatorio alrededor del hospital citado. Para ello, se proponen “manzanas densas”, incluso, en el lugar del cuartel “Rossani”. De todas formas, el estallido de la Segunda Guerra Mundial no permitió llevar a cabo esta previsión.

Un desarrollo urbano extensivo a partir de 1945. Los Planes Reguladores de 1954 y 1976 y sus vinculaciones con el abandono del cuartel “Rossani”

Después de 1945, el Plan Regulador General redactado entre 1952 y 1954, que respondía a la Ley n. 1.150/1942, preveía una expansión “ilimitada” de la ciudad, proponiendo un aumento de población hasta alcanzar los 500.000 habitantes, a pesar que, en 1951, contaba con 268.183 habitantes. La idea de ciudad que se estaba formulando confirmada la planteada en el Plan Regulador de 1926, es decir, consolidar la “ciudad monocéntrica”, tomando como referente el Casco Antiguo-Barrio *murattiano*, donde se localizaban las funciones direccionales y comerciales más importantes. Por su parte, se incentivaba la edificación residencial en las coronas alrededor del “centro urbano”, lo que contribuyó a crear una anodina y monótona periferia urbana intensiva con edificios de entre 7-8 plantas. Entre los años 50 y 60, sirva de ejemplo, las industrias adyacentes al recorrido de la línea ferroviaria, que separa el ensanche decimonónico de los barrios “Carassi” y “Picone”, fueron demolidas y substituidas por las residencia a alta densidad (Petrigani y Porsia, 1988: 175). Además, la accesibilidad de ambos barrios mejoró a causa de una intervención que supuso la construcción de la Avenida *Unità d’Italia*, demoliéndose todo lo que entorpecía su realización, haciendo posible, de este manera, la conexión entre los citados barrios y el centro urbano decimonónico, también, con las zonas de expansión

al sur de la ciudad. Para ello, decimos, se derribando todas las herencias históricas existentes, dando lugar a una nueva ola de edificación periférica que se entendía, aún más, en el territorio interior al sur de Bari.

La manera de proceder a la producción de la ciudad de Bari, tras la Segunda Guerra, se caracterizó por la proliferación de “conjuntos morfológicos” típicos del proceso de urbanización italiano de la época de la “reconstrucción”. Es decir, un desarrollo urbano que respondía a las contradicciones sociales y económicas, propias de una formación social capitalista que está regulada por los mecanismos que apuestan por la realización de la “renta del suelo urbano”. Estamos hablando del incremento de la población y de la edificación, sin llevarse a cabo, en paralelo, una suficiente dotación de equipamientos colectivos, acompañado, todo ello, de una “descentralización industrial” y de una primera expresión espacial de un proceso de “conurbación urbana”. Todo eso, a través de una práctica urbanística permisiva, que introducía continuamente modificaciones al Plan Regulador, promoviendo licencias urbanísticas “excepcionales” para autorizar construcciones estaban en contradicción, en cierto modo, con los instrumento de Planificación Urbana vigentes (Campos Venuti, 1967: 3-15). Como consecuencia de esta forma de proceder a las transformaciones urbanas, el “patrimonio heredado” fue sistemáticamente destruido, sobre todo, el que se identificaba con la construcción de la ciudad durante el siglo XIX, emprendiéndose demoliciones-substituciones edificatorias, y un aumento descontrolado de la densidad residencial, en el barrio *murattiano*. El Plan, privilegiando el aprovechamiento de la “renta urbana”, no había tenido en cuenta las relaciones entre el “ensanche” y su territorio circunstante. Además, a finales de la década de 1950, Bari se vio afectada por un proceso de industrialización en los terrenos rurales localizados en su parte oriental²⁹⁶, lo que contribuyó al fenómeno de emigración campo-ciudad, produciéndose un consistente aumento de población, lo que supuso pasar de los 268.183 habitantes, de 1951, a 357.274, en 1971 (fig. 29 del anexo II). Este fue el último gran aumento de habitantes que se registró en la capital de Puglia.

Una vez superado el período de la “reconstrucción”, un nuevo Plan Regulador, redactado por Ludovico Quaroni a partir de 1965, no fue aprobado

²⁹⁶ A diferencia de otras ciudades de Puglia (Brindisi y Taranto), no se trataba de grandes complejos industriales, sino principalmente de industrias privadas y públicas de mediano y pequeño tamaño.

hasta 1976²⁹⁷. Este Plan se propuso romper la “estructura monocéntrica” de Bari a favor de un “poli-centrismo” a escala metropolitana, basándose en el fortalecimiento de los núcleos externos a la ciudad, en la renovación del centro urbano decimonónico y en la creación de nuevas áreas de expansión periférica, soportadas por una nueva viabilidad a escala supra-local. Plan que, a través de una adecuada zonificación, preveía, para el barrio “Picone”, una operación de densificación residencial (Cucciolla, 1980: 210-211). Dicho barrio se planteaba apoyándose en el punto de referencia que ejercía la plaza “Giulio Cesare”, frente al Policlínico, implementando zonas de expansión residencial, denominadas “B3”, mediante “licencias urbanísticas”, sin necesidad de aprobar ningún tipo de Plan Parcial²⁹⁸. Para ello, se establecían parcelas de una superficie de 600 m², cuya edificabilidad se fijaba en 3 m³/m², permitiéndose edificios de una altura máxima de 25 metros.

Y es aquí, con el Plan de Quaroni, donde se anticipa el abandono y el desmantelamiento del cuartel “Rossani” (Cucciolla, 1980: 210). Dicho cuartel se pensaba dividirlo en tres partes. En un ámbito para dotación de “verde público”, otro para “equipamiento urbano”, aunque sin especificar, y una tercera parte dedicada a “edificación a alta densidad”. La urbanización del área preveía una operación para un nuevo asentamiento privado que se componía de residencias de alta densidad, una guardería infantil y una piscina. En la zona donde se localizaba el cuartel “Rossani”, a pesar de que estaban todavía sin edificar, pudiéndose llevar a cabo las dotaciones colectivas necesarias, se clasificaron, todas ellas, para convertirse en “zonas de expansión residencial”. Estaba claro el intento del Plan, es decir, proceder a una expansión masiva, de tipo residencial, sin la necesaria dotación de servicios urbanos para la ciudadanía.

²⁹⁷ El PRG de Quaroni fue elaborado basandose en el llamado “Proyecto 80”, en italiano “*Progetto 80*” (Ministero del bilancio e della programmazione economica, 1969a y 1969b) sobre las problemáticas y las perspectivas futuras de las áreas metropolitanas italianas hacia 1980, el cual consideraba Bari como una ciudad tendencialmente dirigida hacia la difusión metropolitana. El Plan experimentó enormes retrasos en su implementación que han sancionado su declive en las propuestas proyectuales. El Plan, vinculado conceptualmente a la cultura modernista, es responsable, sobre todo, de una previsión de desarrollo expansionista a la luz de los últimos datos demográficos de aquella época, de 1971 (Chies y Podda, 2010) y en la esfera de la Administración Local (Comune di Bari, 2009: 100).

²⁹⁸ En aquella época, en Italia, el Plan Parcial correspondía al “*Piano Particolareggiato*” (“Plan Detallado”).

Infrautilización y abandono de las grandes propiedades militares en la ciudad de Bari. Un fenómeno inducido por la Planificación Urbana y el mercado inmobiliario

En las últimas décadas del siglo XX, la estructura urbana de Bari semejava una forma de “mancha de aceite”, llegando a convertirse en una verdadera “área metropolitana” (fig. 30 del anexo II). Espacio que se gestionaba mediante intervenciones de carácter privado, modificando las previsiones del Plan de Quaroni. Este Plan, por otro lado, no ha visto implementadas sus originales propuestas expansionistas. Durante aquellos años, comenzaron a mostrarse los primeros signos de infrautilización y abandono de las grandes “propiedades ferroviarias”, las “industriales”, en conexión con la producción del tabaco, mataderos, contenedores de servicios públicos, y las “militares”. En particular, y por lo que se refiere a las propiedades de la Defensa italiana, según una investigación publicada en el Informe del WWF *Reutilizamos Italia* de 2013, para el territorio metropolitano de Bari, unos de 224.051.043 m², se contabiliza una superficie de “áreas en abandono” de 7.610.064 m², de las cuales 1.251.770 m² son “áreas militares” infrautilizadas, y 251.334 m² definitivamente abandonadas (Calace, Angelastro y Lo Muzio Lezza, 2013: 73). Estos datos nos hacen reflexionar a propósito del estado de infrautilización y abandono de las propiedades del Ministerio de Defensa, lo que, en cierta manera, constituye la expresión de un fenómeno que responde a las incertidumbres de la Planificación Urbana Local, y a la actitud del Ministerio de Defensa en su calidad de sujeto propietario de grandes superficies de suelo con el que emprender específicas “remodelaciones urbanas”.

La situación “de espera”, en la que se encuentran estas propiedades abandonadas, no sólo afecta a las propiedades militares, sino, en general, en todos aquellos casos en los que determinadas actividades “no rentables”, por exigencias derivadas del “modo de producción capitalista”, les permite convertirse “capitales en suelo” implicados con intereses que impulsan procesos de “regeneración urbana”. Dicha situación de “espera” es, en cierto modo, producto de específicas determinaciones incluidas en los instrumentos de Planificación Urbana. Los Planes de Urbanismo, ya sean los referidos a la Ordenación Urbana Local, o a aquellos otros de carácter estratégico y territorial, en la medida en que proponen una nueva destinación de uso para los suelos que

albergan actividades militares, también, las de tipo industrial, ferroviario, mataderos...etc., disponen de las medidas-normas adecuadas que impulsan dicho abandono, aunque dichas actividades no estén afectadas por crisis internas derivadas de su propia actividad. La apuesta para el cambio de uso, ya se deba a injerencias especulativas, o para dotar a un cierto ámbito de funciones que respondan a necesidades colectivas, influye, naturalmente, en el cambio del estatus del área en cuestión. La infrautilización, primero, y el abandono, después, que afecta a estas actividades, puede demorarse por muchos años, incluso por décadas, hasta que no se alcancen, probablemente, aquellos presupuestos que permitan emprender una operación de “regeneración”.

Esto es, en síntesis, lo que ha sucedido en el caso del cuartel “Rossani”. De todas formas, como se deriva de los datos aportados a propósito del grado alcanzado por el proceso de infrautilización y abandono de las propiedades militares que se encuentran en la ciudad de Bari, a dichos abandonos hay que añadir otros casos que afectan a grandes instalaciones militares. Solamente en el centro urbano de Bari, se registra el abandono oficial de los cuarteles “Capozzi”, “Milano”, “Sonnino” y del antiguo hospital militar “Bonomo”, los cuales han protagonizado un proceso de desmantelamiento funcional desde, al menos, una década, mientras que, en la actualidad, parece evidente el estado de infrautilización en el que se encuentra el Palacio Militar “Betti” y el cuartel “Picca” (Pepe, 2012). El lento abandono de estas grandes propiedades no sólo afecta al estado físico de sus piezas construidas, y a los espacios abiertos de los que disponen, sino, también, a las componentes económicas y sociales del entorno urbano que se encuentra alrededor de estos antiguos espacios militares, entorno afectado, del mismo modo, por fenómenos de degradación de todo tipo. Es en este sentido cómo podemos decir que la previsión de grandes cantidades de suelo edificables, impulsadas desde el Planeamiento, induce el “sistema inmobiliario” a condicionar la suerte de determinados artefactos urbanos, localizados en posición estratégica, con el objetivo de proporcionar fuertes ganancias derivadas del aprovechamiento de la “renta urbana diferencial”. En otras palabras, para desarrollar “proyectos de centralidad” de todo tipo, residencial, industrial, comercial...etc.

El Plan Regulador de Quaroni, posibilitando la edificación de una gran cantidad de áreas libres del territorio de Bari, con el objetivo de alcanzar la cifra

de 1,5 millones de personas, constituyó, durante más de más de 40 años, un instrumento para explotar el mercado inmobiliario local, a lo largo y a lo ancho del territorio metropolitano, contribuyendo, como un factor más, al aumento del precio del suelo. En un contexto favorable a un mercado del suelo urbano sin controlar, si una determinada actividad, como la militar, se encuentra en una posición privilegiada, antes o después se activará un mecanismo induciendo su “desalojo forzoso”, cuya finalidad no es otra que lograr el mayor beneficio financiero debido al cambio de uso operado, vía Planeamiento, ya sea porque sus determinaciones lo permiten, o procediendo a su modificación. De ahí que se activen, paulatinamente, importantes procesos de abandono que afectan a grandes propiedades de suelo, ya sean ferroviarias, industriales o militares, cuyas actividades se racionalizan o se desplazan hacia territorios periféricos. En realidad, dichas operaciones tienen como consecuencia la pérdida de un “patrimonio colectivo”, de propiedades pública, perteneciente a la colectividad, como es el caso de aquellas que se corresponden con ámbitos-terrenos militares, frente a las cuales se imponen intereses privados frente a los de índole público-colectivo.

El aprovechamiento de la “renta urbana diferencial”. El devenir del cuartel “Rossani” en relación con las Directrices del Planeamiento Urbano y la actitud del Ministerio de Defensa

Si en la época tardo-decimonónica, la posición periférica del cuartel “Rossani”, con respecto al “ensanche”, aún no edificado, lo caracterizaba como un ámbito no apto para “funciones centrales”, en su condición de “Plaza de Armas” reconvertida en cuartel, el paulatino desarrollo de la “ciudad monocéntrica”, que protagonizó la ciudad de Bari, involucró, espacialmente hablando, a dicho recinto militar. Se trata, en primer lugar, de la urbanización del territorio en torno al cuartel durante los primeros años del siglo XX, lo que se expresó mediante un mecanismo de aprovechamiento de la “renta urbana absoluta”. El crecimiento urbano que se produjo en la zona Sur de la Estación Ferroviaria, aprovecha las “economías de aglomeración”, allí presentes, para conformar una “centralidad” acorde con las exigencias del capital. Estamos hablando de unas primeras instalaciones comerciales e industriales, a las cuales se incorporaron residencias para la clase obrera. Desde finales del siglo XIX,

hasta la segunda guerra mundial, se pasó de un terreno, prioritariamente, agrícola a “suelo urbano”, aunque carente de los equipamientos necesarios para satisfacer las necesidades de la ciudadanía. En segundo lugar, después de 1945, observamos una cierta mejora en la accesibilidad del territorio de los barrios *Carassi* y *Picone*, estableciéndose su comunicación con el “centro urbano” y la periferia más al sur de éstos. La disminución de la distancia para acceder al barrio *murattiano* ha contribuido, en este sentido, al aumento de la “estima” de sus terrenos, lo que ha hecho que adquieran “nuevos valores de intercambio” de cara a su incorporación en un mercado inmobiliario, debido, sobre todo, al reforzamiento de su “centralidad”. Como consecuencia de ello, se procedió al cambio de usos, pasando de residencial prioritario a otros más rentables, como administrativos, comerciales y direccionales.

De ahí que los barrios “Carassi” y “Picone” sí continúen presentando un carácter residencial popular, aunque escasamente dotados de equipamientos y servicios públicos, viéndose afectados, eso sí, por los cambios acaecidos en el barrio *murattiano*, lo que se manifiesta en aumentos de las densidades, ejerciéndose, como consecuencia de ello, una gran presión sobre el cuartel *Rossani*.

Por lo que se refiere al Proyecto de mejora de la red infraestructural, ferroviaria y viaria, para adaptar la ciudad de Bari a su nueva condición de “metrópolis”, fortaleciéndose la “centralidad” del lugar de la Estación Ferroviaria, proyecto que se remonta al año 1985, dicha instalación fue, finalmente, abandonada, hacia 1991, por parte de los militares, después de más de un siglo de uso para los fines de la Defensa. No obstante el cese de las actividades militares, el Ministerio de Defensa continuará, por un periodo de más de 15 años, siendo el propietario del área.

Los problemas derivados de la puesta en marcha de un proyecto de gran alcance, como el que hace referencia la Estación Ferroviaria, ha ralentizado la actuación prevista en el cuartel, es decir, su transformación, según la Modificación introducida al PRG de Quaroni, en un enorme aparcamiento subterráneo y en un “intercambiador”. El hecho de no haber emprendido una operación inmediata de “desmantelamiento” y “regeneración” del cuartel responde, seguramente, a las dificultades para poner en marcha este “proyecto urbano”, dadas sus interminables vicisitudes burocráticas y los cambios

planteados a la hora de decidir el tipo de actuación a desarrollar para regenerar el cuartel, teniendo en cuenta, también, el contexto en el que se inserta. Esta gran propiedad de suelo militar, dada su localización privilegiada en el contexto metropolitano de Bari, responde, también, a los deseos del Ministerio de la Defensa, expresados allá por el año 1997 –que corresponde a la primera disposición normativa sobre la enajenación del patrimonio militar–, por lo que se refiere a la explotación de las “rentas de posición” de aquellos bienes que es su voluntad enajenarlos por cuanto ya no útiles para sus fines, es decir, para aumentar sus ingresos económicos, a pesar de los recortes financieros impuestos por la normativa nacional.

El mecanismo especulativo utilizado por los militares ha sido, definitivamente, desvelado a través de la inclusión del cuartel en el Decreto del Presidente del Consejo de Ministros italiano, de 12 de septiembre de 2000, en el que se declaraba que la instalación estaba todavía clasificada como “*utilizada y/o necesaria a las Fuerzas Armadas*”, aunque se consideraba “idónea” para proceder a su enajenación, en aplicación al art. 44 de la Ley n. 448/1998. Estamos frente a un caso en el que, nueve años después del desmantelamiento llevado a cabo por parte de los militares, se declara la intención de proceder a la venta del inmueble militar. Después de haberse manifestado una clara intención para proceder a su reconversión para usos civiles, en el marco dentro del Proyecto que afectaba la Estación Ferroviaria, ¿por qué el Ministerio de Defensa propone incluir el cuartel *Rossani* en un procedimiento de enajenación, definiéndolo como “*instalación aún en uso/necesaria*” para las finalidades de la defensa nacional? ¿Se trataba, quizás, de una estrategia para aumentar el valor de este cuartel, en el mercado inmobiliario, con el objetivo de recaudar nuevos ingresos, aprovechando su localización privilegiada, en un ámbito urbano plenamente consolidado?

La estrategia especulativa del Ministerio de Defensa, junto a la ineficacia de las previsiones de la Planificación Local, ha contribuido a agravar su estado de degradación²⁹⁹. Esta situación, por otro lado, se convertiría en la excusa “adecuada” para proceder a su definitivo desmantelamiento, para “adaptar” el antiguo recinto militar a otros usos de mayor alcance económico, contribuyendo

²⁹⁹ En 2004 se relevó que había una cierta cantidad de amianto en la cobertura de los edificios con un elevado estado de degradación (Senato della Repubblica, 2004: 6.824-6.825).

a la creación de un “área de nueva centralidad” en correspondencia al nuevo rol atribuido a esta parte de ciudad que está vinculada con la presencia de la antigua Estación Ferroviaria objeto de “remodelación”.

La voluntad por proceder a la enajenación del cuartel “Rossani”, se confirmará con su inclusión en los Decretos Ministeriales de 28 de febrero de 2005 y de 2007, que responden, respectivamente, al art. 27 de la L. n. 326/2003 y art. 1, a. 263 de la L. n. 696/2006. La entrega de la propiedad del cuartel a la Agencia del Dominio Público y, después, en 2008 al Ayuntamiento, pondrá fin a esta etapa. Las vicisitudes relativas al estado de “abandono”, y a su “regeneración”, seguirán años después, en estrecha conexión con la puesta en marcha del nuevo Plan de Ordenación Municipal y del Plan Estratégico Metropolitano, en 2006 y 2008, respectivamente, no encontrándose, al final, una solución definitiva para proceder a su reutilización.

El “modelo de desarrollo urbano” en el que se inscribe todo este proceso de “regeneración” del cuartel, incluyendo su área inmediata, hace referencia al “disperso metropolitano”, a los Planes Urbanísticos, por tanto, que apuntan hacia un alcance territorial, “estratégico”, los cuales determinan las acciones a emprender por aquellos otros de carácter más local, ya que conforman ordenaciones “de orden superior”.

Intereses de clase y reapropiación del cuartel Rossani

En la década de los 80, como ya hemos indicado, el debate urbanístico, en Bari, prestó especial atención al proceso de remodelación que debería tener lugar en los alrededores de la Estación Central Ferroviaria, incluyendo el espacio ocupado por sus estructuras viarias, ya fuesen entendidas como elementos que obstaculizaban la conexión entre la “ciudad decimonónica” y la zona a Sur, o como ejes sobre los cuales plantear un nuevo sistema de movilidad metropolitano, lo que garantizaría su fortalecimiento como “centralidad” comercial, residencial y terciaria exclusiva.

Después de un primer Protocolo de Colaboración interinstitucional, de 27 de diciembre de 1985, entre la Ayuntamiento, Región y la Compañía Estatal de Ferrocarril, *Ferrovie dello Stato*, se incorporó, en 1989, un estudio de viabilidad proporcionado por el Ministerio de Transportes Públicos. La misma Compañía Estatal encargó al arquitecto Renzo Piano, en 1992, la elaboración de un

proyecto, a manera de “escenario futuro”, de la Estación de Bari³⁰⁰. Nada de lo propuesto se realizó, aunque las ideas a desarrollar quedaron muy claras, incluyéndose, en el proyecto, los terrenos ocupados por el cuartel “Rossani”.

Aunque la propiedad del cuartel permaneció, siempre, en manos del Ministerio de Defensa y la Agencia del Dominio Público, el Ayuntamiento de Bari decidió, en 2006, proponer un nuevo uso para sus antiguas instalaciones. Se trataba de una propuesta dentro del Programa de Regeneración Urbana llamado “P.R.U.S.S.T.”³⁰¹, con el que se involucraba, en la operación, al nuevo Plan de Ordenación Municipal. En esta nueva destinación de uso para la antigua instalación militar, se proponían, sus espacios libres, como lugares aptos para un aparcamiento subterráneo de 800 plazas, reconvirtiendo los edificios existentes en oficinas públicas, todo ello, por un coste total de 30 millones de euros.

No obstante estas previsiones, la incertidumbre sobre el futuro del cuartel continuaba siendo un problema debido, sobre todo, a los Decretos Ministeriales de 2005 y 2007. Una vez que la propiedad del cuartel fue asignada a la Agencia del Dominio Público, se puso en marcha una tentativa de acuerdo con el Ayuntamiento para llevar a cabo la permuta de una Iglesia Rusa y del Palacio de la Prefectura, ambos, de propiedad municipal, a cambio del cuartel Rossani y la aportación de 13 millones de euros para proceder a su “regeneración”³⁰². Este intercambio, entre el Estado Italiano y el Ayuntamiento, se concretó el 29 de abril de 2008, lo que suscitó un nuevo debate local³⁰³ para proceder, finalmente, a la restitución del cuartel a la sociedad civil. Debate que se enfocó sobre dos posiciones opuestas. La primera de ellas, tenía que ver con las exigencias de la ciudadanía, de las clases populares residentes, quienes estaban representadas por una asociación local de ciudadanos, el llamado *Comitato Rossani*. Sus

³⁰⁰ Dentro de un más amplio programa para la reforma y la mejora de las estaciones ferroviarias italianas, que incluía otros dos nodos ferroviarios, aquellos del Lingotto en Turín y la Estación Central de Venecia (Pucci, 1996: 68).

³⁰¹ Los “Programas de Regeneración Urbana y Desarrollo Sostenible del Territorio” (*Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio*) han sido introducidos por el Decreto Ministerial de 8 de octubre de 1998, n. 1.169 con la finalidad de ser un nuevo instrumento de Planificación supra-local que, a través de un modelo flexible basado en la colaboración público-privada, tienen el objetivo de dotar un determinado territorio de nuevas infraestructuras, servicios, obras de pública utilidad y asentamientos productivos para estimular los procesos de desarrollo económico, producción y empleo (Corte dei Conti, 2006).

³⁰² Financiación atribuida al Ayuntamiento de Bari por parte del Art. 22-quinquies “Intervenciones para la recualificación del cuartel Rossani y del barrio Carassi de Bari”, del Decreto Ley de 31 de diciembre de 2007 n. 248.

³⁰³ Bien documentado en Signorile (2014) entre los años 2008 y 2014.

intereses de clase remitían a la necesidad de dotarse, finalmente, de aquellas funciones que la “lógica” del capital no había consentido realizar, a lo largo de todo el siglo XX, con el planteamiento de una “ciudad en extensión”, primando la “cantidad” frente a la “cualidad”. Evitando, por tanto, lo que Campos Venuti definió, a partir del Plan de Pavía, como “*libertades urbanas*”, las cuales harían posible las “*manifestaciones más elementares de la vida comunitaria, habitar, trabajar, intercambiar*” (Campos Venuti, 1968: 7). Con la segunda posición se defendía la manera de hacer ciudad que, desde la aparición del barrio *murattiano* en el siglo XIX, había caracterizado a Bari. Se trata de aquella que respondía a la necesidad de privatizar, cualquier bien de propiedad pública, para hacer frente a la carencia de recursos financieros por parte de la Administración, permitiendo su uso público, aunque bajo la forma de un “servicio privado al público”. Sirva de ejemplo, lo propuesta planteada, allá por los años 80, para construir un aparcamiento al servicio del transporte ferroviario a escala metropolitana, propuesto de nuevo, en 2006, en el marco del P.R.U.S.S.T.

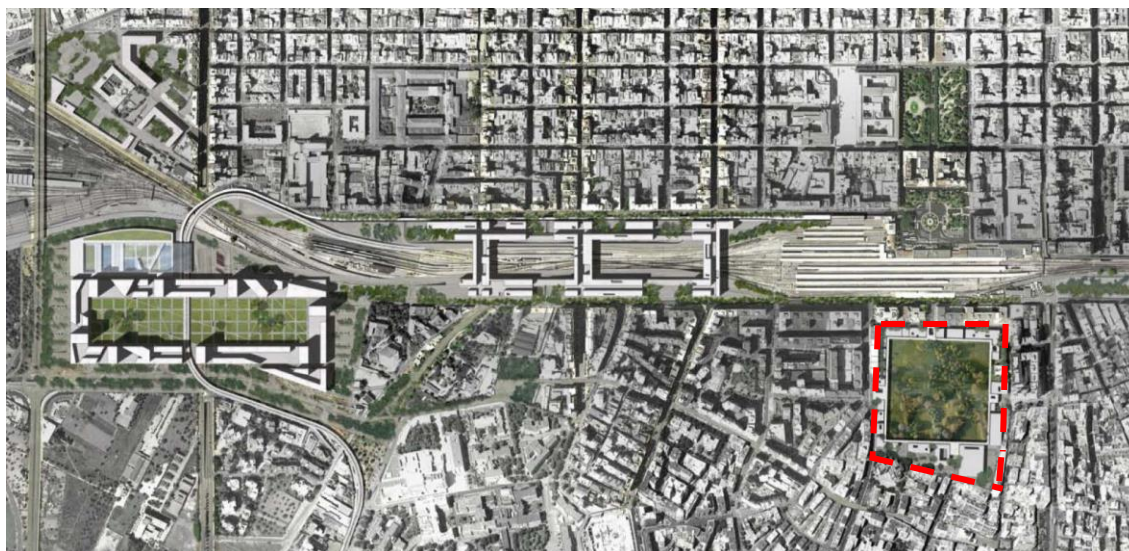
El sometimiento del cuartel Rossani a un “megaproyecto” inductor de una nueva “centralidad urbana” a escala metropolitana. El concurso “Baricentrale”, como expresión de un entendimiento de la Planificación Urbana en el marco del “modo de producción capitalista”

Los diferentes intereses que gravitan en torno al cuartel se han encontrado, inevitablemente, en el marco de la Planificación Urbana. Estamos, en este sentido, frente a dos tipos de Instrumentos Urbanísticos. En primer lugar, el que representa la “escala local”, el proceso de elaboración, desde 2006, del Plan Regulador General, cuya aprobación, después de diez años, está aún pendiente. Ha sido aprobado, únicamente, el instrumento preliminar a dicho Plan, el llamado *Documento de Programación Preliminar* (D.P.P.), elaborado entre 2008 y 2011³⁰⁴. En segundo lugar, el que representa la escala metropolitana, es decir, el *Plan Estratégico Metropolitano Tierra de Bari*, o simplemente “BA2015”, aprobado en 2008. Este Plan ha creado, de manera artificial, una nueva “entidad urbanística” a escala territorial, involucrando a 31

³⁰⁴ Componiéndose por una parte general (2010), la cartografía (2010) y un específico “Documento para la Regeneración Urbana” (2011), en <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/documento-programmatico-preliminare-dpp->.

municipios, cuya superficie supera los 2.000 km², donde viven un millón de personas. Definidos estos dos instrumentos, aunque sin implicarse en prescripciones normativas³⁰⁵, el cuartel se ha incorporado, en 2012, en el Concurso Internacional de Diseño Urbano *Baricentrale* (Comune di Bari, 2012a; Garofalo, 2013; fig. 61).

Fig. 61: extracto de la memoria del concurso Baricentrale. El área del cuartel Rossani el rojo.



Fuente: Comune di Bari (2012c: 1).

La finalidad de este Concurso es la propuesta de un área de “nueva centralidad” sobre una superficie de 78 hectáreas, y cuyo desarrollo abarca un ámbito urbano longitudinal de 3 km. No es casual que el nombre del proyecto sea *Bari Central*, ya que de lo que se trata es de reforzar su carácter “central”, en torno al cual debería gravitar la nueva entidad metropolitana. La construcción de una “centralidad”, de carácter metropolitano, se plantea desde la reconsideración de todo el sistema de vías ferroviarias que se localizan en torno a la Estación Central, incluyéndose, en dicho planteamiento, el antiguo cuartel *Rossani*, concretamente, en el ámbito que separa el ensanche *murattiano* de los barrios “Carassi” y “Picone”. El programa previsto en dicho *Documento Preliminar* del concurso (Comune di Bari, 2012b: 5) prevé tres tipos de actuaciones. En primer lugar, una actuación sobre el “sistema infraestructural”,

³⁰⁵ En cuanto el DPP se configura como documento preliminar al nuevo Plan Regulador, y el Plan Estratégico tiene como finalidad la definición de posibles escenarios para ser incluidos en los Planes Reguladores de los municipios de la metrópolis de Bari.

con un coste de 160 millones de euros. En segundo lugar, una serie de “intervenciones de regeneración” partiendo de propiedades públicas, incluso, desde un punto de vista “paisajístico”, y cuyo coste depende de lo que propongan los proyectistas. Y, en tercer lugar, toda una serie de intervenciones con el objetivo de realizar nuevos asentamientos residenciales y terciarios de carácter privado.

El carácter especulativo de todas estas operaciones es evidente. La realidad de los primeros tipos de intervenciones dependerá, directamente, de cómo se abran camino las “funciones privadas” que las sustentan, es decir, del nuevo “sistema infraestructural”. Por su parte, la “regeneración” de los espacios públicos dependerá de los recursos financieros recaudados, una vez sea realidad la materialización de un nuevo polo residencial y terciario.

En este contexto, el Ayuntamiento de Bari prevé la realización de un *masterplan*, en el que se contemplan toda una serie de aspectos. El cuartel *Rossani*, por ejemplo, se debería reutilizar como “parque urbano central”, reforzando la presencia de la vegetación, abriendo una brecha en las antiguas paredes militares para garantizar el acceso a la ciudadanía y su permeabilidad urbana. Además, el antiguo cuartel deberá combinar funciones públicas y privadas, prefiriéndose las de tipo cultural y artístico, creando, en este sentido, una “centralidad creativa” para la “formación artística” (Comune di Bari, 2012b: 9). También se incluye un aparcamiento de 800 plazas, ya previsto en el PRUSST. Todo esto, no olvidemos, tomando en cuenta los vínculos establecido sobre el cuartel, tal como han sido establecidos por parte de la Superintendencia de los Bienes Culturales. Por lo que se refiere a estos vínculos, si antes, en 2010, se decretó la protección de los edificios existentes dentro del antiguo recinto, en junio de 2012 aparece vinculaba toda el área, evitándose, de esta manera, un aumento del volumen construido. Estamos hablando de 14.000 m² sobre más de 80.000 m² de superficie total.

De un posible “despilfarro” económico e inmobiliario, a una “austeridad” con objetivos de recomposición social-democrática

La resolución del Concurso, en 2013, dio como ganador el Proyecto elaborado por el Estudio de Arquitectura *Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l.*. Como consecuencia de ello, el área del antiguo cuartel *Rossani* debería

utilizarse como lugar cultural, “ciudad de la cultura”, y como área verde, un “pulmón verde”. El Proyecto comprendía toda una serie de dotaciones, como un aparcamiento subterráneo para de 800 plazas, un parque público, el auditorium *Performance Center*, una Biblioteca Regional, una Galería del Arte Contemporáneo y la Academia de Bellas Artes (Signorile, 2014: 76). Sin embargo, un largo debate, en torno a la resolución del Concurso, retrasó la proclamación del proyecto ganador, no confirmándose el parecer que proclamaba al estudio de Fuksas hasta el 30 de octubre de 2015.

El Proyecto *Baricentrale*, contextualizado en el marco de un “urbanismo concertado”, cuyo objetivo era conformar un nuevo “espacio de renta” como “espacio central” de la Metrópolis de Bari, no se ha materializado. De entre los diversos componentes que formaban parte de este “megaproyecto” de “nueva centralidad”, solamente uno ha emergido como foco de atención en el momento de proceder a su expresión como la acción concreta de una “política urbana”. Nos referimos, efectivamente, a la reconversión del cuartel *Rossani*. Si bien, el arquitecto Fuksas preveía la creación de un “centro cultural-parque urbano” al servicio del área metropolitana, es decir, adoptar funciones públicas, pero con un cierto contenido “de clase”, ello se ha entendido, por parte de la Administración Local, como un proyecto sobredimensionado, muy solicitado, por parte de la población local, para albergar funciones útiles para los barrios “Carassi” y “Picone”. El proyecto inicial, que incluía un nuevo “centro cultural”, caracterizado, según Fuksas, por una elevada complejidad, debido a las funciones en él previstas, se reduciría a un simple jardín, «*con todo el respecto para los jardines*»³⁰⁶.

El cambio en el planteamiento de la “regeneración” del cuartel se debe, substancialmente, a la ocupación de una parte de la antigua instalación militar por parte del grupo colectivo “Ex Caserma Liberata”, en febrero de 2014, para proceder a su definitiva devolución a la ciudadanía, aunque esta iniciativa no ha estado exenta de dificultades³⁰⁷. A tal efecto, en 2015, comenzó a desarrollarse una inédita operación de urbanismo participativo, llamada *Ri-Accordi Urbani*, es decir “Nuevos acuerdos urbanos”, que se ha convertido en una iniciativa, creativa

³⁰⁶ En una entrevista al periódico “Corriere del Mezzogiorno” en 2018 (Di Tursi, 2018).

³⁰⁷ A modo de ejemplo, en 2018 la concesión, mediante subasta pública, para asignar los trabajos correspondientes al nuevo proyecto propuesto por la Administración, a una empresa especializada, ha sido recurrida al Tribunal Administrativo Regional local, bloqueando hasta el año siguiente, la reconversión.

y participada, para proceder a una intervención de “regeneración” del cuartel que permitiese su uso para “servicios públicos”, como el *Urban Center*, inaugurado en 2016, con un coste de 650.000 euros³⁰⁸, un “parque urbano” y “estructuras deportivas locales”, para cuya realización el Ayuntamiento ha proporcionado 1,7 millones de euros³⁰⁹. También están previstos (fig. 62), la Academia de Bellas Artes y la sede del Nuevo Polo Bibliotecario Regional³¹⁰ (Comune di Bari, 2019).

Fig. 62: planimetría del proyecto urbano aprobado por el Ayuntamiento de Bari en febrero de 2018.

La caserma domani



Fuente: Comune di Bari (2018a: 6).

A modo de conclusión

Con el análisis de este caso, hemos comprobado cómo el proceso de construcción histórico de la ciudad de Bari ha ido acogiendo, con el tiempo, un artefacto militar en su ámbito urbano. Como contrapunto a un desarrollo urbano especulativo, sin embargo, se ha ido fortaleciendo la necesidad, expresada por la ciudadanía, de replantear el uso de esta porción de territorio para satisfacer sus “libertades urbanas”. Una posición a favor de la presencia de equipamientos

³⁰⁸ Además de una zona para perros, para jardines urbanos, una pista de patinaje, una cancha de baloncesto, y zonas lúdicas para una población de diferentes edades.

³⁰⁹ Para más información sobre el proyecto del parque urbano y de la Academia de Bellas Artes se remite a <https://www.bariinnovazionesociale.it/parco-urbano-polo-arti-caserma-rossani-fuksas/> y a Comune di Bari (2018a).

³¹⁰ Para más información sobre el proyecto se remite a <https://www.bariinnovazionesociale.it/caserma-rossani-biblioteca/>. El coste será de 9,7 millones de euros financiado por el sector público.

sociales, en la ciudad que se estaba construyendo, se ha enfrentado con un “modo de producir la ciudad” que sólo atiende a cuestiones que tienen que ver con la “renta urbana”.

Se ha hecho hincapié en las cuestiones que atañen al fenómeno del abandono y la degradación de la “obra” construida militar. El entendimiento de la Planificación Urbana Municipal como un proceder a la continua modificación de sus determinaciones normativas, se ha constituido, en la ciudad de Bari, como una constante, a lo largo de todo el siglo XX. La remodelación del cuartel, para usos civiles, se ha traducido en la creación de unas expectativas especulativas por parte del Ministerio de Defensa y de los posibles inversores. A finales de los años 80, el propietario, una vez desmantelada la instalación militar, no tuvo ninguna duda para proceder a su abandono para, más tarde, emprender una operación que supusiese conformar una “nueva centralidad” al servicio de la Bari Metropolitana. Dicho abandono trajo consigo la degradación de sus espacios abiertos y construidos.

Después de más de 30 años de la operación planteada en los años 80, la degradación de la herencia histórica heredada ha llegado a un punto de inflexión con la ocupación popular de 2014. Al final, las expectativas creadas en torno a la “regeneración” del ámbito de *Baricentrale*, con del proyecto del arquitecto Fuksas, han sido superadas, y encauzadas, hacia otros menesteres, por las presiones del movimiento ciudadano. La situación estalló cuando tuvo la ocupación de la instalación militar con la que se reivindicaba el “*derecho a la ciudad*” de los residentes de los barrios *Carassi* y *Picone*.

Frente al “despilfarro inmobiliario”, que se concretaba con el “megaproyecto” elaborado por un arquitecto de fama internacional, parece que, finalmente, ha triunfado la “austeridad”, única manera de proceder a una alternativa “cualitativa”, materializándose, de esta forma, la “justicia social” que se realiza reconquistando el espacio urbano por parte de la ciudadanía.

El uso de grandes propiedades militares para emergencias humanitarias: el caso del cuartel “Zanusso” de Oderzo

El crecimiento de un municipio, típicamente rural, involucrado con el proceso de construcción de la “ciudad extendida”. El caso de Oderzo

El municipio de Oderzo, con poco menos, hoy día, de 20.500 habitantes, se localiza en la parte oriental de la Región de Véneto, entre las ciudades capitales de Treviso y Pordenone. A partir de los años 50 del siglo pasado (fig. 31 del anexo II), protagonizó una importante transformación económica. En un primer momento, apoyándose en un desarrollo industrial-artesanal, adquiriendo, hacia los años 80, su condición de “centro de servicios” para los municipios situados al norte del río Piave, el llamado *Distrito del Opitergino-Mottense* (IPA Opitergino Mottense, 2010). Su influencia, por entonces, recaía sobre una población en torno a los 75.000 habitantes.

Tras la Segunda Guerra Mundial, Oderzo fue considerado como uno de los territorios apto para el acuartelamiento de soldados americanos e italianos, con el objetivo de hacer frente a las posibles amenazas del “Bloque Soviético”. De ello resulta un proceso de militarización que supuso la construcción, después de 1945, de 25 instalaciones militares en la provincia de Treviso después (Gastaldi y Camerin, 2018: 66). Una de estas instalaciones fue el cuartel *Francesco Zanusso*, localizado en la franja sureste del centro urbano, ocupando una superficie de más de 100.000 m², en un ámbito rural. A finales de la década de 1950 se construyeron, dentro de su recinto, una serie de edificios destinados a oficinas, alojamientos, cines, almacenes, marquesinas...etc., cuya superficie alcanzaba los 12.108,20 m², que se correspondía con un volumen total de 73.291 m³. Dicho cuartel, ocupando una posición periférica dentro de un ámbito plenamente rural, se fue integrando, paulatinamente y a lo largo de todo el siglo XX, en el proceso de urbanización protagonizado por la ciudad de Oderzo.

Hasta los años 70 del siglo pasado, el “centro urbano” de Oderzo ha conservado su morfología urbana uniforme (Vendrame, Mingotto y Tolotto, 2017). Su primer Plan Regulador, 1963, sin embargo, propuso una alta edificabilidad para dicho “centro”. Plan que, como no podía ser de otra manera, fomentaba un desarrollo urbano “cuantitativo-extensivo”, repercutiendo, todo

ello, en la expulsión de las actividades productivas, del Centro Histórico hacia las nuevas periferias.

De entre las varias intervenciones llevadas a cabo, destacamos, a modo de ejemplo, el desplazamiento del mercado vacuno, el llamado “*foro boario*”, del centro urbano a la periferia. Las actividades desplazadas han dejado “vía libre” para proceder a la construcción de nuevos edificios cuyos volúmenes resultaban muy superiores a los de los edificios preexistentes. En contrapartida, la nueva localización de las actividades productivas e industriales, en la periferia, ha contribuido a una expansión residencial intensiva. De hecho, el crecimiento urbano producido, entre 1961 y 1971, ha provocado un aumento de la población residente del 18%, pasando de 12.163 a 14.423 habitantes.

Durante la década de los 70, el territorio de Oderzo protagonizó un proceso de “difusión urbana” impulsado por un desarrollo industrial y empresarial local, en paralelo a la consolidación del “centro urbano” como “centro de servicios”, en el marco, todo ello, de un territorio cada vez más amplio territorial y en continua expansión. Como consecuencia, Oderzo se involucra en un nuevo contexto territorial como “ciudad extendida”, es decir como “entidad territorial” caracterizada por un “modelo de desarrollo urbano” en el que destaca un “proceso de urbanización de baja densidad”³¹¹, que ha ido formando una incipiente “área metropolitana” entre las provincias de Padua, Treviso y Venecia (Indovina, 1990 y 2009). El cuartel, en este contexto, ha quedado fuera del proceso de desarrollo urbano, aunque no tardaría mucho tiempo en ser fagocitado por aquel.

La expansión urbana ilimitada: una sólida base para incentivar el abandono del cuartel Zanusso

El nuevo Plan Regulador, de 1976, confirmó, y reforzó, el modelo de “ciudad extendida”, fomentando algunas operaciones de recalificación urbana, no llevadas a cabo, y de expansión residencial, reduciendo los índices de edificabilidad con respecto al anterior Plan de 1963. El PRG 1976 impulsó un importante desarrollo residencial, saturando las zonas próximas al Centro

³¹¹ Debido a la explotación de las actividades industriales y productivas de medio y pequeño tamaño en todo el territorio, que ha llevado a la urbanización de las áreas rurales. se trata de un típico fenómeno de “*sprawl* urbano” (Ingersoll, 2004).

Histórico, y creando de nuevos barrios que surgieron alrededor de los ya existentes, en paralelo al sistema infraestructural que conectaba Oderzo con las aldeas existentes en el municipio. De hecho, en 1981 ya se contabilizaban 16.353 residentes, un incremento de casi 2.000 personas en 10 años (fig. 32 del anexo II).

En los años ochenta, el atractivo de Oderzo, como “ciudad extendida”, se vio potenciado por la construcción de importantes instalaciones públicas, deportivas y escolares, así como por el asentamiento de actividades comerciales y terciarias en grandes propiedades de suelo, acompañadas por nuevas residencias de calidad. En las aldeas, aún de tamaño reducido, el Plan pretendía reforzar la imagen de sus “centros”, concentrándose en las funciones al servicio de la residencia, sobre todo, comerciales, para convertirlas en verdaderos “centros urbanos”.

Un nuevo Plan Regulador, 1991 se propuso como objetivos el fortalecimiento de la “calidad urbana”, para lo cual procedió a la dotación de servicios y equipamientos; a la mejora del atractivo de las aldeas, en relación con su entorno rural; a las conexiones entre las aldeas y el “centro urbano” de Oderzo; a la recuperación y reutilización de los edificios existentes, tanto en zonas urbanas como rurales; a la separación de los flujos de tráfico, entre las vías de comunicación estatales y provinciales con respecto a los flujos de tráfico municipales.

A todos estos objetivos, que remiten a una operación de fortalecimiento de la identidad urbana local, se añade aquel otro que tuvo como repercusión territorial más destacada la “explotación” de la “zona de influencia” del ámbito municipal. Nos estamos refiriendo al *Distrito del Opitergino-Mottense*. Este objetivo respondía a la “necesidad” de realizar una nueva expansión residencial, concretando las previsiones residenciales previstas en el anterior Plan Regulador de 1971. Se trataba, en suma, de aumentar la población residente hasta alcanzar los 35.139 habitantes, más del doble respecto a los habitantes registrados en el año 1981 (16.632)³¹².

La forma de proceder al proceso de desarrollo que tuvo lugar en Oderzo, durante toda la segunda mitad del siglo XX, condicionado, en parte, por el PRG

³¹² En los documentos de Planificación Urbana local disponible en la web, no se declara a que año corresponde esta previsión.

de 1991, ha tenido una influencia decisiva en el abandono, por parte del Ministerio de Defensa, del cuartel “Zanusso” (fig. 33 del anexo II). La previsión del duplicar la población residente, y la consiguiente política de urbanización masiva del territorio agrícola, alrededor de esta gran propiedad militar, condicionó la decisión adoptada por los militares para abandonar el cuartel. Se abrió, de esta manera, un camino que les permitiese especular, apoyándose en la posición favorable que se les ofrecía desde el Plan Regulador de 1991.

Efectivamente, el cuartel comenzó a ser infrutilizado a partir de 1992, para ser abandonado, definitivamente, en 1996. De todas formas, permanecerá en la lista del patrimonio disponible de Defensa hasta 2007, cuando será incluido en una operación de enajenación prevista por la Ley n. 296/2006, Decreto de 25 de julio de 2007, para ser entregado a la Agencia del Dominio Público. La opción prevista para este cuartel pasaba por una modificación del Plan, para alcanzar los objetivos financieros previstos por la Ley n. 296/2006, es decir, recaudar 4 mil millones de euro de las operaciones de reutilización del patrimonio inmobiliario militar de toda Italia.

Conflictos e intereses interinstitucionales divergentes para la regeneración del cuartel

Los Bomberos de Treviso, interesados en instalarse en el cuartel “Zanusso”, solicitaron al Ayuntamiento la adquisición gratuita de una parte del área que ocupaba dicho cuartel. Sin embargo, el acuerdo establecido, en 2007, con los representantes del Gobierno, del entonces Presidente Romano Prodi, no fue llevado a cabo debido a la derrota de los demócratas en 2008. Descartada esta opción, la Agencia del Dominio Público intentó mercantilizar el cuartel, ponerlo en venta, sin obtener resultado alguno. Al mismo tiempo, la Administración Local estaba interesada en su adquisición, lo que era posible a través de una cofinanciación de 250.000 euros confirmada, a principios de 2009, por parte de la Región de Véneto (Regione del Veneto, 2008b). Aun así, diversas circunstancias bloquearon esta operación de adquisición. En primer lugar, el uso esporádico de la antigua instalación militar por parte de los soldados italianos y americanos, como campo de entrenamiento para los regimientos localizados en el cercano municipio de Motta di Livenza. En segundo lugar, las nuevas disposiciones normativas, a nivel estatal, que hacían posible incluir el cuartel

“Zanusso” en el procedimiento de atribución de los bienes militares a “fondos de inversión inmobiliario”, siguiendo los artículos 33 y 33-bis de la L. 15/07/2011, n. 111. Y, en tercer lugar, los vínculos económicos del “*Pacto de Estabilidad y Crecimiento*”, que no consentían inversiones requeridas para adquirir y reconvertir el cuartel.

Descartada la entrega del cuartel a los bomberos, el propósito de la Administración Local ha sido, desde 2008, llevar a cabo un proyecto de “regeneración urbana” para dotar de nuevos equipamientos, de carácter social, cultural y deportivo, a la periferia de la ciudad. El intento por adquirir la propiedad del cuartel, en este sentido, ha coincidido con su toma en consideración en las previsiones establecidas en el PRG. De hecho, la antigua área militar se incluía dentro de las “áreas estratégicas” del nuevo Plan Regulador Local, el llamado *Piano di Assetto del Territorio* (P.A.T.) de 2008, con el objetivo de plantear una operación decididamente no especulativa, limitando el asentamiento de funciones residenciales y excluyendo aquellas otras de carácter comercial y productivo (Comune di Oderzo, 2015: 3-7). Tomando en cuenta los documentos del Plan (Comune di Oderzo, 2018), podemos observar cómo el propósito de la iniciativa era subdividir el área del cuartel para destinarlas a aquellas funciones públicas que no tenían espacios idóneos dentro del territorio municipal, remitiendo esta iniciativa, para indicaciones más precisas, al Plan Operativo, *Piano degli Interventi* (P.I.) (Comune di Oderzo, 2008a: 10).

En suma, el objetivo del Gobierno Local era hacer reconsiderar el punto de vista de la Agencia del Dominio Público, para que el área no fuese objeto de venta a un “fondo de inversión inmobiliario” bajo la enseña de un “proyecto especulativo”, ya que el territorio de Oderzo no necesitaba intervenciones que privilegiasen a las clases sociales con más alta renta, sino procurar nuevas funciones urbanas comprometidas la “reproducción social” de las clases populares. De hecho, entre 2013 y 2014, la Administración Local y el director de la Agencia, por entonces, Stefano Scalera, mantuvieron diversos encuentros para tomar una decisión a propósito el futuro del cuartel, debido a los intereses divergentes entre el Estado, interesado en su explotación económica, y el Ayuntamiento, el cual que ya había valorado el antiguo espacio militar como lugar para desarrollar proyectos de “utilidad pública”, lo que excluía cualquier intento especulativo.

El citado *Piano di Assetto del Territorio* clasificaba el “área militar en abandono” como zona para “equipamiento de interés colectivo”, aunque no únicamente para beneficiar al ámbito territorial municipal, sino para todo el *Distrito del Opitergino-Mottense*. La reutilización de este vacío, se lee en el *Documento Único de Programación 2014-2017*, del Ayuntamiento (Comune di Oderzo, 2014: 33), se deberá llevar a cabo a través de la «*promoción de proyectos de regeneración de espacios concebidos originalmente para diferentes finalidades, a través de intervenciones de regeneración urbana cuyas directrices se refieren al desarrollo sostenible, inclusivo e inteligente*»³¹³. Los nuevos usos deberán corresponderse con distintas áreas temáticas para todo el distrito³¹⁴, para materializar nuevos espacios de inclusión social, de asistencia para el individuo, de equipamiento deportivo y de participación ciudadana. En el sucesivo *Documento Único de Programación 2017-2019* se especifica que, una vez adquirido el cuartel, se procederá a su reconversión para dar espacio a una nueva “Ciudadela de la Seguridad” para albergar el nuevo cuartel de los Carabinieri y destinar los espacios verdes y abiertos para finalidades sociales (Comune di Oderzo, 2017: 131).

Del “federalismo demaniale” al nuevo centro de acogida de refugiados. Cuestiones abiertas e incertidumbres futuras para la regeneración del cuartel

El 27 de noviembre 2013, siguiendo los procedimientos del “*federalismo demaniale*”, el Ayuntamiento de Oderzo demandó, en propiedad, el cuartel. La Agencia del Dominio Público acepta esta petición en mayo de 2014, reservándose la posibilidad de no transferir al Ayuntamiento una porción de su superficie para satisfacer algunas exigencias demandadas por la Administración Estatal, como era el caso de los Bomberos, *Carabinieri* o del Servicio Forestal.

Siguiendo la normativa de la Ley sobre el Procedimiento del “*federalismo demaniale*”, la competencia en materia de transferencias, del Estado a las entidades locales, pasó de la *Dirección central Gestión del patrimonio*, de la

³¹³ Traducción del italiano al castellano por parte del autor de la tesis.

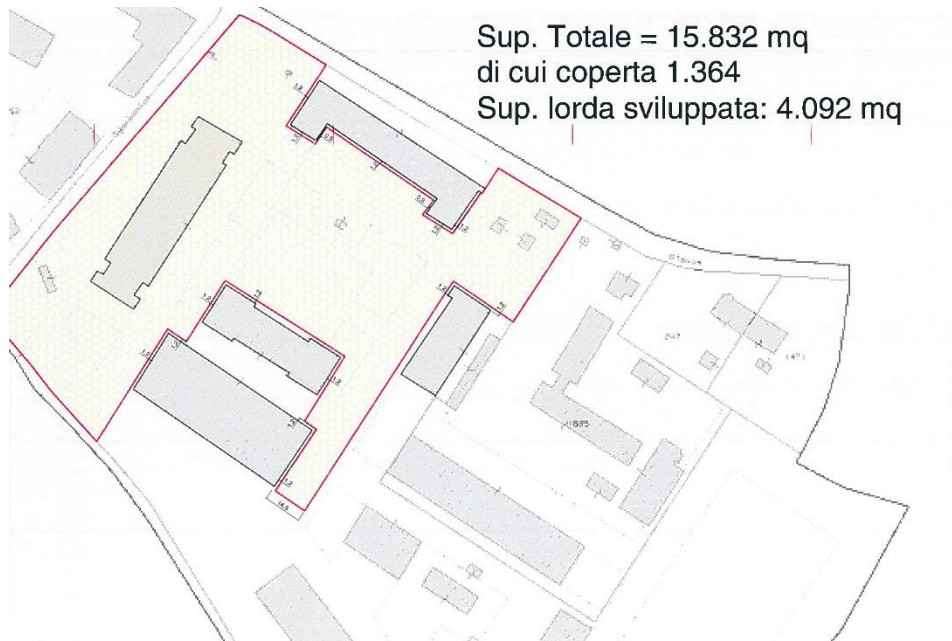
³¹⁴ Se definen todo un conjunto de áreas temáticas, es decir: el trabajo, la competitividad de los sistemas de producción y la innovación; la mejora, la gestión y la protección del medio ambiente; la calidad de vida e inclusión social entendidas bajo el lema “*smart city*”; la educación, la formación y las competencias; el deporte y el turismo (Comune di Oderzo, 2014: 33-34).

Agencia del Dominio Público, a aquella otra de índole Regional, es decir, a la *Dirección Regional Véneto*. Al Organismo Regional se le atribuía la tarea de ocuparse de los trámites necesarios para formalizar tal transferencia. Sin embargo, antes de entregar la propiedad del cuartel, la Dirección Regional debería asegurarse, por razones derivadas de una cláusula incluida en el artículo 56-bis del D. L. n. 69/2013, que ninguna de las Administraciones Estatales estuvieran interesadas en hacerse con una parte de la antigua instalación militar. Se trataba, naturalmente, del caso de los Bomberos, de los *Carabinieri* y del Servicio Forestal (Comune di Oderzo, 2015: 4-5).

Todas las Entidades Estatales llegaron, en 2015, a un acuerdo para fraccionar el antiguo cuartel, con el objetivo de disponer de su uso, compartido entre el Estado y el Ayuntamiento. Sin embargo, e inesperadamente, en agosto de ese mismo año, se plantea la cuestión que hacía referencia a la acogida de inmigrantes y refugiados políticos. Se planteó, por tanto, la posibilidad de convertir una porción del antiguo cuartel para “centro de acogida”, respondiendo, de esta manera, a un procedimiento de urgencia nacional. Decisión que será ratificada, el 24 de diciembre, por la Prefectura (Prefettura di Treviso, 2015), y el 2 de febrero de 2016 por la “Dirección Regional Véneto” de la Agenzia del Demanio (Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Veneto, 2016b). La Junta Local, sin embargo, no apoyó esta decisión de acoger a 100-200 personas, de diferentes etnias, en los espacios degradados del cuartel, ya que, según su opinión, crearía una situación que haría muy difícil la “integración” entre ellos, creando, en contrapartida, una sensación de peligro para los ciudadanos residentes en el municipio (Comune di Oderzo, 2016a).

Finalmente, después de un intenso debate a nivel local y estatal, en abril de 2016 una porción del cuartel, 15.832 m², de los cuales 1.364 m² edificados, correspondientes a una superficie construida total de 4.092 m² (fig. 63) fue abierta para los migrantes, que empezaron a ser alojados entre los edificios y tiendas de campo. Desde aquel momento, no obstante una previsión inicial de albergar 100-200 personas, el antiguo cuartel será ocupado por hasta 600 migrantes, llevando a cabo numerosas protestas por parte del mundo político y de ciudadanos, además de dificultades en la gestión de una presencia tan elevada en un espacio en degradación (fig. 64 y 65).

Fig. 63: la parte del cuartel Zanusso ocupada por los migrantes.



Fuente: <http://www.comune.oderzo.tv.it/citta/ex-caserma-f-zanusso/Sollecito%20VVF.pdf>.

Fig. 64 y 65: cuartel Zanusso antes de su parcial reconversión en centro de acogida.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2015).

Hoy día, esta parte del antiguo cuartel sigue ocupada por los emigrantes. No cabe duda que el futuro de la operación de “regeneración urbana” planteada, allá por el año 2008, por la Administración Local, está estrechamente relacionado con la permanencia de los refugiados, lo cual dependerá de las decisiones que se tomen a nivel Estatal, y no de la voluntad que exprese la Administración Local. Si bien, la decisión tomada a nivel local está en contradicción, en cierto modo, con la manera de “producir ciudad”, al apostar por dotar al municipio de los servicios de los que carece, garantizando una mejora de la calidad de vida de la población con menores recursos (fig. 34 del anexo II), esta perspectiva, sin

embargo, se ha visto ralentizada por la adopción de una inesperada política de “acogida de emigrantes”. Se ha hecho frente a una “emergencia” que sobrepasa las prescripciones de la Planificación Urbana.

A modo de conclusión

Con este caso de estudio, hemos visto cómo el “modelo de desarrollo urbano” que ha identificado el “proceso de producción espacial” de Oderzo, ha supuesto la desagregación de sus herencias patrimoniales, urbanas y territoriales, permitiéndose una “estrategia inmobiliaria” extendido al “consorcio” formado por sus 14 municipios, vinculándolo, todo ello, a las demandas de “consumo de masas” que se concentran en las “áreas de centralidad” localizadas en dicho ámbito territorial. La apuesta para Oderzo, como “centro residencial de clase”, reforzada, y duplicada, por el Plan Regulador de 1991, ha condicionado el “abandono especulativo” llevado por los militares, justificado, quizás, por de las necesidades que se derivan del proceso de reorganización territorial en el que está involucrado el Ministerio de Defensa. El Ministerio de Defensa, como entidad propietaria del inmueble, en un primer momento, y la Agencia del Dominio Público, más tarde, como interesada en el mismo para emprender operaciones de “regeneración urbana”, han frustrado sus originales intentos ante la apuesta, por parte de la Administración Local, de realizar un proyecto anti-especulativo.

La llegada de los migrantes³¹⁵, con el procedimiento de emergencia puesto en marcha, supuso la requisición, de parte del cuartel, por parte de la Prefectura de Treviso, respondiendo, de esta manera, a una necesidad planteada a nivel Estatal. Operación que, incluso, ha implicado a otros cuatro municipios de la Región de Véneto. Se trata del cuartel “Serena”, repartido entre los territorios de Casier y Treviso; la antigua base militar de Cona, en la provincia de Rovigo, y parte del cuartel “Prandina”, en Padua (Ministero dell’Interno, 2016: 61). El devenir del antiguo cuartel estaba destinado para ser transferido a la Agencia del Dominio Público, dadas las dificultades surgidas ante tanta indecisión por su futuro, tal y como se mostró por los Organismos Estatales a la hora de plantear qué hacer con el mismo. La decisión de destinarlo a un “centro

³¹⁵ Cuyas vicisitudes, entre 2015 y 2016 está bien relatada en los documentos oficiales contenidos en la página web del Ayuntamiento (Comune di Oderzo, 2016b).

de acogida de migrantes”, fue explícitamente rechazada por la Administración Local, cuya voluntad ha sido, siempre, fomentar la acogida de los refugiados, aunque repartiéndolos por todo el territorio, evitando, de esta forma, la creación de “guetos”. Ello permitía, también, promover una política de integración con la población local. De hecho, las protestas de los ciudadanos, en contra de la parcial reconversión del área para acoger los refugiados, las escasas iniciativas de integración social, y los recientes recortes en materia de gestión de los centros de acogida para migrantes por parte de la Ley n. 128/2018³¹⁶, son los factores que han convertido el cuartel “Zanusso” en un verdadero “gueto”.

Cuestiones abiertas para la regeneración de grandes propiedades militares localizadas al margen de “centralidades” consolidadas, o en expectativa. El caso de las bases militares de Ceggia (Venecia)

Por último, vamos a analizar el caso de grandes propiedades militares localizadas en territorios periféricos aislados, sobre todo, en ámbitos rurales, los que aún, hoy en día, permanecen, de alguna manera, fuera de los intereses del capital para emprender “operaciones rentables”. Lugares que no presentan, por tanto, perspectivas concretas para emprender iniciativas inmobiliarias y financieras con las obtener beneficios derivados del “efecto centralidad”. Estamos frente ante situaciones que no crean, suficientemente, aquellas bases socio-espaciales que permitan una cierta “vida urbana”.

Estamos hablando, entre otros, del municipio de Ceggia, en la provincia de Venecia, cuyo desarrollo urbano, a partir de los años 30 del siglo pasado, ha estado estrechamente vinculado a la presencia, en su territorio, de una refinería de azúcar de alcance regional. A finales de la década de 1950, y por razones derivadas del “sistema defensivo” implementado por la llamada *Guerra Fría*, se asentaron, en esta localidad, dos grandes propiedades militares. Se trataba de una “base logística” y de una “base de lanzamiento de misiles”. Una vez finalizado su “ciclo de vida”, como consecuencia de los cambios geopolíticos acaecidos tras la caída del Muro de Berlín, en paralelo a la de la disolución de la Unión Soviética, así como por causa de las mejoras tecnológicas introducidas en

³¹⁶ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/12/03/18G00161/sg>

los “sistemas de defensa”, se procede al abandono de ambas “bases”, lo que se produjo, oficialmente, a partir del año 2000. En la actualidad, se encuentran en desuso, y en un estado de alta degradación física. Se trata de casos que, debido al escaso interés que muestran los intereses del “capital”, por lo que se refiere a sus perspectivas inmobiliarias, se aíslan por faltarle un interés específico, arrinconándose y haciendo irreversible la situación. El desarrollo extensivo que, por otro lado, viven los territorios de Padua, Treviso y Venecia, no ha llegado a involucrar a estas áreas en un claro proceso de urbanización.

El proceso de transformación de un territorio agrícola y rural, en su relación con grandes propiedades industriales y militares

En 1900, la zona de Ceggia, cuyo nombre deriva del latino “*cilia maris*”, es decir, “orilla del mar”, era un lugar pantanoso, ejerciendo como “baluarte defensivo” de la ciudad de Venecia. El crecimiento urbano de este municipio se debe, fundamentalmente, a dos factores. En primer lugar, a la inclusión del Véneto en el Reino de Italia (1866), y la consiguiente construcción de un nuevo sistema infraestructural ferroviario. Se trata de la línea de Ferrocarril Venecia-Portogruaro (1886), y sus conexiones viarias con Mestre. La dotación infraestructural de que fue objeto este territorio, impulsó nuevos asentamientos residenciales que permitieron un movimiento pendular, económico-social, entre Ceggia, Mestre-Venecia y Portogruaro. En segundo lugar, a la implantación de numerosas Villas Aristocráticas que se repartieron por el territorio a lo largo del siglo XIX. La nueva población burguesa, propietaria de grandes superficies de tierra, promovió obras de saneamiento del suelo, convirtiendo sus posesiones, entendidas como “capitales en suelo”, en modernos consorcios agrícolas, impulsando la fertilidad y productividad de las mismas.

En las primeras décadas del siglo XX, una vez recuperado este territorio para un uso “rentable”, se implementaron nuevos tipos de cultivos. Es el caso de la avena, trigo, trébol y remolacha azucarera. Esta última fue considerada la “piedra angular” para el desarrollo de una económica local, la más adecuada para las condiciones geológicas que presentaba el suelo aluvial de Ceggia. La producción de remolacha impulsó la industrialización del sector agrícola local, cuyas formas de explotación estaban relacionadas con la “política autárquica” impuesta por el Fascismo. De hecho, en 1929, Ceggia fue seleccionada como

“sede ideal” para proceder a la instalación de una refinería de azúcar, la llamada *S.A. Zuccherifici Nazionali*, más tarde, *Eridania*, por su posición central en el noreste de Italia. Ello permitía generar unos bajos costes de transporte, debido a su cercanía con la línea Ferroviaria “Venecia-Trieste”, y a su proximidad con la vía fluvial del río Piavon.

Después de 1945, se incorporaron dos asentamientos militares que ocuparon una gran cantidad de suelo en los campos de Ceggia, lo que respondía, en cierto modo, a su localización estratégica, siguiendo la lógica desplegada, en consonancia con la “defensa europea”, por parte de las Fuerzas Armadas Estadounidenses que se asentaban en el Noreste de Italia. Su relación, en este caso, con la Base Aérea Americana de Aviano, en Friul-Venecia Julia, era directa, lo que supuso la constitución, en 1958, de una unidad militar específica del Ejército del Aire relacionada con dicha Base. Se trataba, en efecto, del *57º Grupo Interceptor Teleguía Ceggia*. Los dos grandes conjuntos militares, dentro del sistema de defensa *Nike-Hercules*³¹⁷, se instalaron en este municipio, a finales de los años 50, inaugurándose sus actividades el 4 de agosto de 1959³¹⁸. Se trataba una base logística, de 90.200 m², junto a la cual fue erigida una torre de radio³¹⁹ de la OTAN, de 4.300 m², y una zona de lanzamiento de misiles *Nike-Hercules*, de 186.855 m² (Malatesta et al., 2015: 56-58), a dos kilómetros de distancia una de la otra³²⁰.

Los militares ocuparon una zona marginal al sur del Centro Urbano de Ceggia, impulsando la transformación de una importante cantidad de suelo agrícola para uso militar. Todo esto ha impedido un “desarrollo urbano cuantitativo” en dicha zona Sur del Centro Urbano de Ceggia. Se trata, por tanto,

³¹⁷ El sistema de misiles tierra-aire “Nike-Hercules” representó la evolución del sistema antimisil de defensa estadounidense, según la experiencia adquirida en la Segunda Guerra Mundial, para responder a las amenazas del Bloque soviético durante las primeras décadas de la Guerra Fría.

³¹⁸ La lógica de localización del sistema “Nike-Hercules” preveía dos bases operativas divididas por función: el “Área de Control” (*Integrated Fire Control*) y el “Área de Lanzamiento” (*Launching Control Trailer*), a una distancia, una de la otra, variable de un mínimo de 900 a un máximo de 6.000 metros (Department of the Army, 1980).

³¹⁹ Entró en funcionamiento en 1963, y hoy en día sigue ejerciendo sus funciones. La estación de radio militar formaban parte de un grupo de ocho torres radios de la “Infraestructura Integral de Información para la Defensa” (*Defense Information Infrastructure*) para garantizar las comunicaciones entre el norte y el centro de Italia. Estas infraestructuras de comunicación eran parte del más amplio “Sistema Digital Europeo de Backbone” (*Digital European Backbone System*).

³²⁰ Las dos instalaciones, aisladas con respecto a los centros urbanos del municipio, formaban parte de un sistema de defensa aéreo con finalidad de interceptación aérea y de lanzamiento de misiles nucleares (que se almacenaban en Aviano). La base logística estaba dirigida por personal militar italiano, mientras que la base de lanzamiento de misiles estaba controlada por personal de las Fuerzas Armadas de Estados Unidos. Para mayor informaciones se remite a <http://www.nikemissile.altervista.org/57-gruppo-i.t.html>

de imposiciones urbanísticas impulsadas por necesidades específicas derivadas de la presencia en el territorio de grandes propiedades militares, las cuales, en este caso concreto, no han ejercido como “elementos urbanizadores”. Al contrario, su presencia en este territorio ha obstaculizado cualquier tipo de acción de expansión urbana en el ámbito rural, debido, decimos, a las exigencias del Ejército del Aire Estadounidense e italiano. Además, los territorios agrícolas alrededor de las dos Bases citadas, estaban ejerciendo un papel destacado para el desarrollo de las actividades vinculadas con la Refinería de Azúcar. Situación que se ha mantenido estable durante toda la segunda parte del siglo XX, hasta el desmantelamiento y abandono que protagonizaron la fábrica *Eridania* y las bases militares.

El crecimiento de un pequeño municipio y su relación con un desarrollo agrícola-industrial. Su regresión económica-social y su escasa capacidad para crear efectos de “centralidad”

En los primeros años de la Segunda Posguerra, la población de Ceggia comienza a emigrar hacia otras ciudades italianas, incluso, fuera de Italia, a lo que hay que añadir, como efecto negativo, la propagación de enfermedades relacionadas con la miseria que afligía al campo. El Centro Urbano, por su parte, se va a desarrollar de forma constante y gradual, hasta llegar, a finales de siglo, a constituirse en un pequeño, aunque vital, centro agrícola e industrial. Dentro este contexto, hay que destacar el hecho de que la presencia militar no haya sido capaz de impulsar un “desarrollo urbano” específico y concreto (fig. 35 del anexo II).

La posición periférica que mantenían las dos Bases militares, les ha permitido realizar todo tipo de actividades, no interfiriendo, al menos, en aquellas que se vinculaban con cultivos locales, es decir, los que mantenían una relación estrecha con la fábrica *Eridania*. De hecho, en el proceso de desarrollo urbano e industrial de Ceggia, la Refinería de Azúcar ha ejercido un papel muy importante, llegándose a producir hasta 12 millones de quintales de azúcar, lo que representa 1/13 de la producción nacional (Comune di Ceggia, 2007: 7).

Entre los años 50 y 80, debido a la elevada producción de azúcar, se produjo un crecimiento substancial del municipio, también, de sus aldeas limítrofes (fig. 36 y 37 del anexo II). Pero, con la paulatina crisis de la Refinería,

las repercusiones espaciales de su baja producción comienzan a sentirse en el territorio de Ceggia. En primer lugar, afectando a la expansión del área industrial y artesanal adyacente a la gran propiedad de suelo de la refinería. Y, en segundo lugar, al cambio del cultivo local, convirtiéndose la producción de remolacha en un “monocultivo”, con las repercusiones que este fenómeno tuvo en la eliminación de la diversidad agrícola existente hasta entonces.

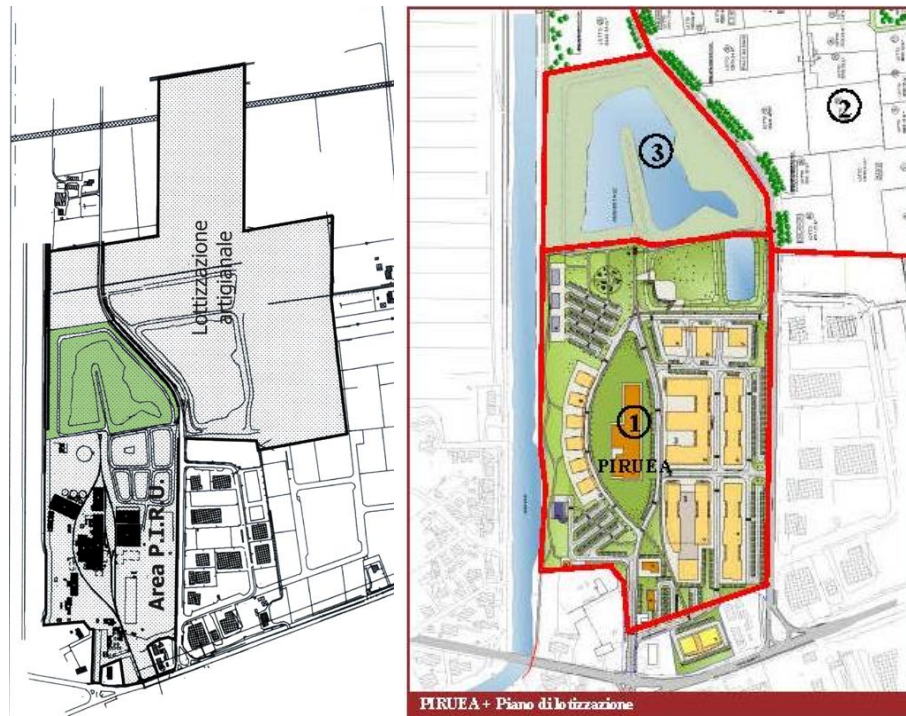
La Planificación Urbana Local, cuyos instrumentos de “ordenación urbana” se aprobaron en 1996, remontándose su primera “modificación” al año 2002³²¹, implementaba una serie de medidas, de entre las que destacamos las siguientes (Comune di Ceggia, 2007: 9):

- La Recuperación Urbanística del Centro Urbano de Ceggia, reforzando, a su vez, los “centros” de sus aldeas limítrofes.
- La modificación del “sistema infraestructural viario”, mejorando las conexiones entre los diferentes Centros Urbanos (Comune di Ceggia, 2014);
- La realización de un “nuevo sector urbano” para dotar de equipamientos, escolares, culturales, deportivos y de verde público, al Municipio.

A finales de los años 90, comenzó a ponerse en duda la actividad de la fábrica, la cual, de hecho, fue abandonada definitivamente en el año 2000. Esta gran propiedad industrial, de unos 482.000 m², fue, durante décadas, el motor de desarrollo económico-social de Ceggia. Su cierre, debido a la falta de recursos estatales para continuar con la producción (Senato della Repubblica, 2001), la ha convertido, en un “capital en suelo” con el que emprender un proceso de “regeneración urbana”, explotando, para ello, la “renta diferencial” que genera.

³²¹ Sucesivamente, en 2007 fue redactado el Documento Preliminar al “*Piano di Assetto del Territorio*” (P.A.T.) y la “Relación del Medioambiente” cuales puntos de partida para la redacción del nuevo Plan de Ordenación Urbana. Sin embargo, actualmente sigue vigente la Modificación al Plan Regulador de 2002. Los instrumentos de Planificación no están disponibles al público en la web del Ayuntamiento de Ceggia.

Fig.66 y 67: planimetrías del proyecto de regeneración de la fábrica Eridania.



Fuente: <https://www.secirealestate.it/portfolio-item/piano-di-lottizzazione-industriale-in-localita-ceggia-ve/>.

El Ayuntamiento, en efecto, entre 2003 y 2004, promovió un plan, el llamado *Programa Integrado de Rehabilitación Urbana, Edilicia y Ambiental* (P.I.R.U.E.A.)³²², que fue aprobado, en 2007, por el órgano regional correspondiente (Regione del Veneto, 2007). El objetivo de tal operación era destinar una superficie edificada neta de 20.045 m², equivalente a 84.152 m³, con edificios cuya altura no deberían superar las tres plantas, para asiento de unos 561 nuevos habitantes. A estos nuevos asentamientos residenciales, que se realizarían sobre los restos del patrimonio histórico heredado, se incorporarían nuevas funciones comerciales y direccionales, lo que suponía una nueva cuota de superficie edificada neta de 12.023 m² para cada una de las dos. Al final, la cuota total de superficie edificada neta sumaría 48.090 m² (fig. 66 y 67).

En suma, la edificabilidad total prevista alcanzaba los 151.240 m³, repartidos entre la “recuperación” de un antiguo edificio protegido, dado su valor

³²² En italiano “*Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale*”, introducido por la Ley Regional n. 23/1999, abrogada en 2004 para la recalificación de todos tipos de ámbitos dentro del territorio regional.

como “arqueología industrial”, y nueva edificación para uso residencial. El coste total de la operación alcanzaría los 74.192.418 euros, y los beneficios previstos unos de 83.113.000 euros. Al operador privado le corresponderían, como ganancia, unos 8.920.582 euros. De esta suma, el 40% se atribuirá al Ayuntamiento, por un total de 3.570.000 euros (Regione del Veneto, 2007: 4).

A pesar de haberse procedido, entre 2003 y 2008, a algunos derribos, así como a acciones de saneamiento de la zona, las determinaciones de la Planificación Urbana, al día de hoy, continúan sin concretarse. En 2017 se decidió prorrogar sus previsiones por otros cinco años, hasta 2022³²³.

Como se expone en un informe elaborado por diversos agentes públicos, pertenecientes al territorio oriental de la provincia de Venecia (GAL Venezia Orientale-ANCE Venezia-CRESME Associazione, 2006), si bien la “oportunidad” para la regeneración de esta gran propiedad de suelo industrial se apoya en su “valor arquitectónico”, considerado adecuado para albergar nuevas funciones “de excelencia”, en correspondencia con un edificio digno de ser conservado, no parece muy evidente el éxito de la operación. Falta de confianza que está estrechamente vinculada con las de perspectivas que puede generar por lo que se refiere a las “condiciones de centralidad” que puedan implementarse (fig. 38 del anexo II).

Estamos argumentando que el antiguo “suelo industrial”, no obstante localizarse en una buena posición logística, a tan sólo dos kilómetros de la salida de la autopista, y equidistante entre importantes “centros urbanos” localizados en la parte oriental de la provincia de Venecia, como es Portogruaro y San Donà, *«se encuentra, precisamente, en una posición periférica para poder pensar en albergar dichas funciones “de excelencia” (sala de muestra de moda, contenedores para grandes exposiciones, centros de alta tecnología, laboratorios universitarios, etc.)»* (GAL Venezia Orientale-ANCE Venezia-CRESME Associazione, 2006: 138).

¿Qué significa esta sentencia? ¿Qué tiene que ver la condición “periférica” de la instalación abandonada con la imposibilidad de realizar funciones “de excelencia”? Debido a las características de la antigua fábrica, las que tienen que ver, sobre todo, con la ubicación, podemos argumentar que no existen

³²³ <https://www.secirealestate.it/portfolio-item/riqualificazione-urbanistica-edilizia-ed-ambientale-dell'ex-zuccherificio-eridania-a-ceggia-ve/>

condiciones mínimas para asegurar la rentabilidad de una inversión con la finalidad de aprovechar, al máximo, el valor de la “renta diferencial” que podría producirse mediante la reutilización de la refinería de azúcar. Es decir, que no se dan las condiciones básicas para emprender un nuevo proyecto “de centralidad”. Y, como veremos en seguida, éste será el problema que bloqueará, también, la reconversión de las bases militares.

El abandono de las bases militares y su regeneración. Indecisiones y cuestiones abiertas de cara a la reconfiguración territorial de Ceggia

Después de que, en el ámbito de las operaciones de racionalización y cambios del sistema de defensa internacional, el 57º Grupo I.T. fuese eliminado, en mayo de 1998, las dos bases militares se cerraron, definitivamente, en el año 2000, en la misma época en que tuvo lugar el desmantelamiento de la azucarera *Eridania*. Estas dos instalaciones, a pesar de haber estado incluidas en los Decretos Ministeriales de 28 de febrero de 2005 y 2007, lo que implicaba su gestión por parte de la Agencia del Dominio Público, no estaban reglamentadas en el marco de la Planificación Urbana Local. De hecho, el Documento Preliminar del *Piano di Assetto del Territorio*, no prevé ningún tipo de solución, por lo que se refiere al futuro de las áreas en cuestión, afirmando que la Administración Local estaba intentando ponerse de acuerdo con la citada *Agenzia* para concertar posibles escenarios de cara a su reutilización (Comune di Ceggia, 2007: 16).

Por aplicación de la Ley n. 296/2006, por su parte, la *Agencia del Dominio Público* puso en marcha, en 2009 y en 2010, dos licitaciones públicas para proceder a la venta de la zona logística, partiendo de un precio inicial de 730.000 euros, rebajándolo, en segunda instancia, a unos 650.000. El Plan Regulador General, por otro lado, clasificaba la antigua área militar como “zona para actividades turísticas”, aunque de forma genérica y sin explicitar las motivaciones de esta elección (Agenzia del Demanio, 2009: 25; Agenzia del Demanio, 2010: 4). De todas formas, no se presentó ninguna oferta para proceder a la adquisición, en propiedad, de la antigua base militar, debido, entre otras cosas, al establecimiento legal de un mecanismo de atribución, a título gratuito, de los bienes inmuebles públicos. Se trataba del llamado “*federalismo demaniale*”,

dispuesto en la Ley n. 42/2009, y actuado a través del Decreto Legislativo n. 85/2010.

Las características que distinguían a estas dos áreas, al no contar con edificios de valor arquitectónico, disponiendo de amplios espacios abiertos, sobre todo, la “zona de lanzamiento”, que cuenta con una superficie total que dobla la “zona logística”, y sin infraestructuras de carácter supralocal, todas estas condicionantes, decimos, no facilitaban una operación rentable en el mercado inmobiliario. Incertidumbre que se reflejaba en las previsiones del P.I.R.U.E.A., *Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale*, así como en el Plan Regulador General vigente, sobre todo, de cara a fortalecer el carácter residencial de Ceggia.

Del análisis de estos dos documentos de Planificación Urbana, P.A.T. y P.I.R.U.E.A., observamos que las previsiones que hacen referencia al aumento de la población local están vinculadas, en primer lugar, al proyecto relativo a la Refinería de Azúcar, el cual se limita a crear un nuevo ámbito urbano, un nuevo barrio residencial, sin prever ninguna nueva zona de expansión industrial y productiva. En segundo lugar, por lo que se contempla en el Documento Preliminar del P.A.T., según el cual se implementan expansiones residenciales ya previstas en la Modificación del Plan Regulador de 2002.

Con la finalidad de dotar al municipio de “servicios atractivos” para los nuevos asentamientos residenciales previstos, los cuales, entre 2001 y 2011, han protagonizado un aumento de población del 21,9%, de 5.096 a 6.213 habitantes, la Administración Local se ha involucrado en el proyecto europeo “*From Marginal to Renewable Energy Source Sites. Recovering marginal territories, making them regain their lost value by pursuing sustainable development programs*” (“M2.R.e.s.”)³²⁴.

Mediante este Consorcio Internacional, la Unión Europea se había comprometido llevar a cabo toda una serie de proyectos encaminados a la

³²⁴ El proyecto, financiado en el marco del “2007-2013 South East Europe” (<https://www.keep.eu/projects-programme/131/2007%20-%202013%20South%20East%20Europe>) entre enero de 2011 y diciembre de 2014, involucró a agencias nacionales y regionales de energía, centros de investigación y administraciones públicas de diez países para promover la reconversión de zonas “marginales” (vertederos al final de su vida útil, canteras y minas a cielo abierto, las zonas abandonadas y las tierras contaminadas, las zonas militares abandonadas, las zonas barreras a lado de todos tipos de infraestructuras) a través de proyectos de viabilidad económica centrados en la instalación de sistemas de generación de energía renovable (<https://www.keep.eu/project/5946/from-marginal-to-renewable-energy-sources-sites-recovering-marginal-territories-making-them-regain-their-lost-value-by-pursuing-sustainable-development-programs>).

producción de energía eléctrica, a partir de fuentes de energías renovables, es decir, energías “solares”, “fotovoltaicas”, “eólicas”, “geotérmicas”, de “biomasa”, “biogás”...etc. Todo ello, utilizando la “zona de lanzamiento”. Un proyecto de estas características, probablemente, hubiera dotado al municipio de Ceggia, incluso, a sus localidades colindantes, de una “calidad” destacada en el ámbito de la “sostenibilidad”, y cuyas repercusiones espaciales podrían haberse manifestado a través de desarrollo de nuevas intervenciones urbanas, incluso, a escala supra-local. Sin embargo, tras una atenta evaluación llevada a cabo mediante un estudio que analizó y comparó dos posibles “escenarios futuros”³²⁵, se argumentó la imposibilidad de atraer una inversión privada, en colaboración con una financiación pública-estatal, para llevar a cabo ambos proyectos. De hecho, el rendimiento económico, derivado de los mismos, sería inferior a la inversión estimada para implementar el aparato tecnológico planificado, estableciendo que la operación no sería rentable para cualquier sujeto privado interesado en participar en el proyecto.

Fig. 68 y 69: a la izquierda, entrada de la zona logística. A la derecha, el contexto agrícola que circunda la zona de lanzamiento.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2017).

Al mismo tiempo que se estaba elaborando el proyecto de viabilidad, en el marco del citado *M2.R.e.s.*, la Administración Local participó en el procedimiento del “*federalismo demaniale*” (art- 56-bis de la Ley 98/2013) para proceder a la asignación de la propiedad de las dos “bases” en cuestión. Si bien,

³²⁵ La primera hipótesis preveía la construcción conjunta de un sistema termodinámico solar y de biomasa, mientras que el segundo proyecto preveía sólo el uso de la energía solar, cuyo coste total ascendía, respectivamente a 5.621.700 y 6.241.700 euros.

en principio, se atribuyó la propiedad, la de la “zona logística” (fig. 68), en 2014, tan sólo dos años después, en 2016, fue concedida, aquella otra que se correspondía con de la “zona de lanzamiento” (fig. 69). Todo ello, debido a la previa negociación entre la Administración Local y la Agencia del Dominio Público para la venta de la instalación militar, pensando en su “reconversión” según se establecía en el Proyecto Europeo citado.

Sucesivamente, en 2017, la Agenzia ha impulsado un procedimiento para adjudicar un contrato, de cara a la realización del “proyecto de viabilidad” de ambas instalaciones militares, por un total de 313.864 m², incluyendo las infraestructuras de conexión entre los dos artefactos. El objetivo es contratar a un “agente privado”, un estudio de arquitectura y/o ingeniería, que asista y asesore, a los entes estatales y locales, por lo que se refiere a los aspectos técnicos, urbanísticos, económicos y financieros, de las estrategias a desarrollar que implementen objetivos de racionalización y explotación del patrimonio inmobiliario público (Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Veneto, 2017a). La misión de este “agente privado” es definir algunas soluciones que permitan realizar nuevos asentamientos productivos biológicos, en el sector agroalimentario y de cría de animales, lo que permitiría reforzar el distrito alimentario-biológico, instituido en 2017, y llamado *Biodistrito de la Venecia centro-orienta*³²⁶.

Es mediante un “proyecto innovador” cómo se intenta utilizar el suelo, procedente de estas instalaciones militares, para implantar empresas “*start-up*”. La creación de “actividades innovadoras”, que divulguen nuevos conocimientos, exportables, incluso, a otros territorios, es el procedimiento adoptado para implementar el mercado laboral local, revirtiendo, de esta forma, el estado de contaminación y degradación que caracterizan a estas dos antiguas instalaciones militares (Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Veneto, 2017b: 17).

En mayo de 2019, el propuesta para reforzar el “biodistrito” se ha concretado con la participación del Ayuntamiento de Ceggia en el Proyecto Europeo *Cross-border agri-food biodiversity: economic and social opportunities*, el cual se encuentra en fase de evaluación en la sede de la Unión Europea.

³²⁶ <http://www.biovenezia.it/>

A modo de conclusión

Como hemos visto, las incertidumbres relativas al nuevo destino de los bienes militares abandonados en Ceggia, están relacionadas con la falta de condiciones básicas para realizar un “área de nueva centralidad”. Nos encontramos, en este sentido, con casuísticas que se encuentren “fuera de la centralidad”, ya que no todas las instalaciones militares han tenido la posibilidad de ser incorporadas al “desarrollo urbano” que le procurase dicha “centralidad”. Su posición, como “ámbitos marginales”, debido, quizá, a las necesidades de las propias Fuerzas Armadas, estaba condicionada por el requerimiento, para su materialización, de amplios espacios no urbanizados a su alrededor, compartiendo su actividad con aquellos otros usos de tipo agrícola, incluso, zonas naturales.

A lo largo del siglo XX, sobre todo, durante los 70 años de funcionamiento de la refinería de azúcar, Ceggia protagonizó una paulatina evolución urbana, relacionado, todo ello, con el papel que ejercía la industria azucarera citada. Sin embargo, debido a la posición periférica de Ceggia, lo que dificultaba, en cierta manera, sus posibilidades para atraer funciones “de calidad”, “exclusivas y excluyentes”, el Proyecto de Regeneración de la fábrica, cuya finalidad respondía, entre otras cosas, a la idea de crear un nuevo barrio al sur del centro urbano de Ceggia, no pudo ser implementado. Este Proyecto podría haber sido determinante para emprender, la reconversión de las antiguas propiedades militares.

Sin embargo, el factor determinante que impidió la puesta en marcha de dicho “proyecto de regeneración” fue la falta de algo que impulsase la operación de reutilización, así como de aquellos otros elementos que propagasen sus efectos en torno a sus alrededores. No estamos ante un operación que se localiza en una zona urbana, ya sea central, periférica o semi-periférica, sino en un “área marginal” desde el punto de vista urbanístico, una zona rural-agrícola donde, ni siquiera, se pueden llevar a cabo “arquitecturas excepcionales” que constituyan elementos atractivos para el mercado inmobiliario. El conjunto de la fábrica *Eridania*, en este sentido, no ha suscitado el suficiente interés por parte de inversores dispuestos a emprender la realización de un nuevo barrio

residencial. ¿Cómo se podría realizar, por tanto, un “proyecto especulativo” en una, o en ambas, de las dos antiguas bases militares?

Una vez constatado el fracasado tentativo por “revitalizar” un ámbito territorial, considerado “marginal”, para construir unas instalaciones de producción de energía eléctrica, a través del programa europeo *M2.R.e.s.*, la alianza *Agencia del Dominio Público-Ayuntamiento de Ceggia* está intentando implementar las dos grandes propiedades de suelo militar en desuso aprovechando la idea de una nueva “entidad territorial innovadora”. Se trata de un “distrito biológico de alimentación” que pueda servir de elemento catalizador de una inversión público-privada. Todo ello, financiado con Fondos Europeos, lo que puede permitir que las dos áreas puedan ser replanteadas como “espacios de consumo biológicos” que promocióne nuevas ofertas lúdicas para crear las condiciones básicas que permitan la rentabilidad de la operación.

CAPÍTULO 5. ESTRATEGIAS DE CENTRALIDAD EN LOS PROCESOS DE REGENERACIÓN DE LAS GRANDES ÁREAS MILITARES ITALIANAS. ESTUDIOS DE CASOS

Introducción

En este capítulo³²⁷ vamos a elaborar un texto, con un riguroso sesgo teórico, con la intención de interpretar las casuísticas, ya mencionadas, que hacen referencia a la materialización-abandono-regeneración de las grandes propiedades militares. Se pretende que constituya la base sobre la que desarrollar el concepto de “regeneración urbana”, término utilizado, muy frecuentemente, para definir cualquier tipo de transformación socio-espacial, que afecta a un determinado ámbito territorial, y en especial a las áreas militares objeto de estudio.

Esta aportación teórica se configura explicando cómo, a lo largo del siglo XX, el efecto “centralidad” ha acompañado, o no, a las transformaciones protagonizadas por la gran propiedad militar en el proceso de producción de la ciudad. Es decir, si con el “desmantelamiento”, “abandono” y “regeneración”, a que son sometidas estas propiedades, se producen “áreas de nueva centralidad”, ya sea desde su condición como “espacios de renta” o como “espacios de reproducción social”. Puede suceder, también, que dichas estrategias no se concreten, permaneciendo aquellas propiedades en estado de abandono permanente.

Vamos a analizar, también, las formas de proceder a la gestión de los procesos emprendidos, teniendo en cuenta la normativa en materia de “enajenación”, así como las relaciones entre las entidades involucradas, lo que se dejará sentir, sobre todo, durante las primeras décadas del siglo XXI.

Nos interesa, en suma, detectar los factores que han contribuido a conformar la “centralidad” que van adquiriendo las propiedades militares a lo largo del proceso de construcción histórico de la ciudad, ya sea por causa del “desarrollo urbano”, o por los condicionantes impuestos por la Planificación Urbana, bien entendido que esta última no crea “centralidad, tan sólo la gestiona.

³²⁷ A lo largo de este capítulo, así como en otras partes de la tesis, se han utilizado términos que no acaban de ser utilizados habitualmente o de forma generalizada, sobre todo “espacios de renta”, “espacios de reproducción social”, “ciudad como producto” y “ciudad como obra”. Forman parte en gran medida de nuestras propuestas conceptuales.

Se trata de entender el proceso de producción histórico de la ciudad, la forma de materializarse el espacio urbano, en la medida en que ha contribuido a crear condiciones de “centralidad”. Para ello, en nuestro caso, hay que inmiscuirse en el conocimiento de los procesos de “regeneración” a que son sometidas las grandes propiedades en su empeño por implicarse en procurar “estrategias concretas de centralidad”.

En particular, vamos a considerar tres grandes estrategias:

1. Estrategias de centralidad y proceso de producción de “espacios de renta”.
2. Estrategias de centralidad y proceso de producción de “espacios de reproducción social”.
3. Estrategias de centralidad “sin futuro”. El abandono, y la marginación, como estrategia.

En cada uno de estos apartados, vamos a analizar las cuestiones que tienen que ver la relación que se establece entre “estrategias de centralidad” y producción de “espacios de renta”, o de “reproducción social”, sin olvidar aquella otra que tiene que ver con la perpetuación de un estado de “abandono” sin alternativas. En primer lugar, para entender el fenómeno de la “centralidad”, asociado con la producción histórica de la ciudad, vamos a definir, y relatar, los conceptos de “espacio de renta” y de “reproducción social”, categorías contradictorias entre sí, aunque asociadas en su empeño por materializar la “ciudad como producto” y la “ciudad como obra”, presentes, ambas, en la realidad de la ciudad actual (Álvarez Mora, 2015). En paralelo a estas dos “cualidades espaciales” hay que añadir aquella otra que expresa el “abandono”, su persistencia a lo largo del tiempo, explicando, con ello, las razones que no permiten realizar operaciones de regeneración.

En segundo lugar, vamos a analizar cómo se procede, desde el Desarrollo Urbano, a los procesos de producción que transforman las propiedades militares en “espacios de renta”, o de “reproducción social”, ya sea consolidando centralidades existentes, o creando nuevas centralidades. En el caso de los “espacios de renta”, se trata de materializar una “centralidad de tipo económico”, en paralelo, en su caso, con residencias de alta calidad, procurando una mezcla económico-residencial. Por lo que se refiere a los espacios de “reproducción social”, se analizará, sobre todo, la forma de proceder al desarrollo de los

procesos de producción que “regeneran” las instalaciones militares para responder a las necesidades de la colectividad. Abordaremos, en síntesis, lo específico del desarrollo urbano que determina la producción de ambos espacios, también, aquello otro que permite que persista el “abandono” frente a la actividad inmobiliaria.

En tercer lugar, nos centraremos en las estrategias de creación de “centralidad” que pueden derivarse de las determinaciones implícitas en la Planificación Urbana, mostrando cómo, desde la Ordenación Urbanística, se puede contribuir a la definición de los “espacios de renta” y de “reproducción social”. La Planificación Urbana, en cualquier caso, recoge el impulso proporcionado por el desarrollo urbano para darle carta de naturaleza legal. Se trata de entender cómo se gestionan los procesos de producción de la “centralidad” desde la Planificación Urbana, incluso aquellos procesos que no determinan ningún tipo de transformación de las instalaciones militares a regenerar.

En cuarto lugar, nos vamos a remitir a la forma de gestionar, en el marco de políticas y relaciones interinstitucionales establecidas a tal efecto, la producción de los “espacios de renta” y de “reproducción social”, también, la de aquellos otros que permanecen “sin futuro”. Estamos hablando de la conformación, en otras palabras, de las “nuevas áreas de centralidad”. Se trata de entender la posición adoptada por los agentes sociales involucrados en la transformación de las instalaciones militares, así como las relaciones que se establecen entre ellos, ya sean públicos, caso del Ministerio de Defensa, de la Agencia del Dominio Público y las Administraciones Públicas en general, sobre todo, los Ayuntamientos, o privados, como los Fondos de Inversión Inmobiliaria y, en general, los agentes que controlan el capital inmobiliario y financiero. Todo ello, teniendo en cuenta el papel que ejerce la “normativa legal”, creada a tal efecto, para proceder a la “enajenación” y “regeneración” de las grandes propiedades militares. Nos remitiremos, también, a aquellos casos que tienen que ver con la producción de los “espacios en abandono” que no se materializan en un proyecto de regeneración.

Finalmente, nos centraremos en los resultados socio-espaciales derivados de las estrategias seguidas para materializar la “centralidad” y su estrecha vinculación con la producción de los “espacios de renta”, de

“reproducción social” y de “abandono sin futuro”. Se tratará, prácticamente, de elaborar una definición de “regeneración urbana” a partir del estudio conducido.

Estrategias de Centralidad y procesos de producción de “espacios de renta”

¿Qué son los “espacios de renta”?

Tomando en cuenta las consideraciones de Álvarez Mora (2015: 11-13), podemos definir los “*espacios de renta*” como aquellas categorías espaciales mediante las cuales se expresa la producción de beneficios económicos derivados de un uso determinado que se hace del suelo. Su manifestación está estrechamente vinculada a concretas previsiones “especulativas” generadas por parte del capital inmobiliario-financiero, las cuales, en general, son ajenas, o no responden, a necesidades colectivas que importan a la gran mayoría. Estas necesidades, como veremos al plantear los espacios de “reproducción social”, se refieren a las «*manifestaciones más elementares de la vida comunitaria*», es decir, «*habitar, trabajar, intercambiar*» (Campos Venuti, 1971: 7). Necesidades que, en general, no son atendidas por razones que obedecen a mecanismos, cuando menos, anti-democráticos, al margen de controles ciudadanos, los cuales están involucrados con la creación de expectativas vinculadas con beneficios económicos derivados de las transformaciones urbanas a emprender. Y, todo eso, con el beneplácito de la Planificación Urbana.

Estos espacios, en su calidad de “productos inmobiliarios”, se constituyen como “lugares imaginados” que se convierten en “realidades” económicas anticipadas para rentabilizar el valor de un determinado suelo. Como nos dice Calvino (1998: 27), hablando de la ciudad de Anastasia, «*La ciudad se te aparece como un todo en el que ningún deseo se pierde y del que tú formas parte, y como ella goza de todo lo que tú no gozas, no te queda sino habitar ese deseo y contentarte. Tal poder, que a veces llaman maligno, a veces benigno, tiene Anastasia, ciudad engañosa: si durante ocho horas al día trabajas como tallador de ágatas ónices crisopacios, tu afán que da forma al deseo toma del deseo su forma, y crees que gozas por toda Anastasia cuando sólo eres su esclavo*».

A pesar de detentar un contenido económico de alto rendimiento, los “espacios de renta” no se configuran, únicamente, siguiendo una vertiente estrictamente económica, ya que su materialización implica la realización previa de un proceso de desposesión social que afecta a la rentabilización del “patrimonio histórico heredado”, ya esté habitado o utilizado colectivamente. De hecho, la realidad de los “espacios de renta” se expresa, sobre todo, teniendo en cuenta su composición social previa, muy diferente con respecto a aquella otra que emerge una vez que han sido privatizados. Son espacios, en una palabra, sometidos a un acto de apropiación social vinculada con intereses privados, lo que determina, de manera definitiva, el cese de su condición como “espacios colectivos”.

La necesidad de crear estos “espacios de renta” responde al hecho de materializar el soporte físico apto para acoger, y desarrollar, las “nuevas economías”, aquellas que responden a las exigencias derivadas de un proceso de “terciarización” en un mundo cada vez más globalizado (McNeill, 2017), donde la competencia internacional, entre ciudades y regiones, se presenta con una gran intensidad, incluso, con violencia (Budd, 1998; Low, 1995; OECD Territorial Reviews, 2006). La creación de “espacios de renta” implica, por otro lado, la materialización de artefactos específicos, “*edificios icónicos*” (Ponzini y Nastasi, 2011), cuyo éxito se garantiza en la medida en que su diseño se confía a élites proyectistas de fama internacional, para que la cultura e ideología del consumismo se extienda más allá de sus límites precisos (Sklair, 2017). Estos “espacios inmobiliarios” expresan, inequívocamente, una “cualidad central”, creada por razón de sus arquitecturas singulares, “únicas”, “icónicas”, “excepcionales”, que venden su imagen en el mundo promovida, sobre todo, por parte de los medios de comunicación.

Se trata de “arquitecturas” que ejercen una función única, aunque incluyan una mezcla de actividades con capacidad para crear un “efecto centralidad”, dando lugar a la formación de ámbitos temáticos para consumir. Valgan como ejemplos, el emblemático proyecto del museo “Guggenheim”, en Bilbao, realizado en el lugar que ocupaban los antiguos astilleros, así como el museo “MAXII”, en Roma, edificado sobre los restos del cuartel “Montello”. Ambos ejercen una única función, es decir, una concreta oferta cultural, a propósito de la cual se han llevado a cabo una serie de construcciones de “alta calidad”, tanto

“terciarias” como residenciales, ofertadas como espacios inmobiliarios “centrales” que producen una alta renta a costa del desahucio de la herencia patrimonial industrial en origen.

Los “espacios de renta” se realizan, en general, sobre la base de una “multifuncionalidad”, lo que induce a la creación de “nuevas centralidades” con las que se identifican. Como ejemplo de estas “centralidades”, expresadas como “mezcla de actividades”, podemos considerar aquellos “espacios atractivos”, vinculados al consumo, que realizan una “renta multifuncional” como si se tratasen de “centros comerciales”. En este sentido, la aglomeración, en un mismo lugar, de cafés, cines, discotecas, restaurantes y tiendas, en general, constituye la receta para crear lugares que han resultado como consecuencia de un proceso de desposesión de la vida urbana existente con anterioridad. Es aquí donde el carácter típico de una determinada ciudad, o un específico barrio, se pierde en favor del “producto” global, ya sea este un tipo de comida, ropa, música, etc. Es el caso de la reconversión de la antigua “Plaza de Toros” en el centro comercial “Arenas”, localizada en la Plaza de España de Barcelona (Checa Artasu, 2009; Alonso, 2011), o del antiguo cuartel *Jiri of Podebrady Army Barracks*, de Praga, transformado, hoy día, en *Palladium Shopping Centre* al servicio de una ciudad literalmente vendida al mercado del turismo global (figuras 70 y 71).

Fig. 70 y 71: antiguo cuartel *Jiri of Podebrady Army Barracks*, de Praga, hoy día, *Palladium Shopping Centre*



Fuente: fotografías de F. Camerin (2018).

También podemos considerar, como nuevos “espacios de renta”, la creación de “parques temáticos”, los cuales se basan en el turismo de masas (Zukin, 1993). Destacamos, por ejemplo, los de *Disney World*, en las afueras de París, y el *Tropical Islands Resort*, llevado a cabo en el antiguo aeropuerto militar del municipio de Halbe, distrito de Dahme-Spreewald en Brandenburg (Alemania).

Estos son algunos ejemplos que ilustran la estrategia que delinea el capital, con el objetivo de implantar, en lugares creados a tal efecto, actividades y población que demandan altas dinámicas de consumo, frenéticas, valga la expresión, auto-exigidas como modos de vida asumidos como tales. Para la materialización de estos espacios se utilizan, como soportes físicos, grandes propiedades de suelo. Se trata, en general, de antiguos complejos que han derivado hacia una obsolescencia funcional por razones que tienen que ver con su hipotética “inadecuación” económica y social, lo que es sancionado, necesariamente, en el marco de un “modelo de desarrollo urbano” que responde a los intereses del capital.

Estos “espacios de renta” fomentan un comercio de bienes y servicios muy exclusivo, asumible por unos, los menos, vetado para otros, los más. Hacen frente, de manera general, a necesidades de índole privado, cuya satisfacción está relacionada con un determinado estilo de vida, elitista, consumista e insaciable, lo que se manifiesta en las contradicciones que caracterizan al proceso de “acumulación capitalista”, es decir, en una polarización de clase, también, en una insostenibilidad ecológica. Los “espacios de renta” son, en suma, la expresión del poder de la clase dominante, la que componen los que poseen y controlan, en nuestro caso, una gran cantidad de suelo urbano. En otras palabras, estos espacios son la manifestación de la “ciudad del capital” (Stein, 2019), de su continua evolución y de su “*vagabundismo*” en la búsqueda del beneficio (Katz, 2001).

Un “espacio de renta”, se configura, por tanto, como “espacio exclusivo” y “excluyente”, mercantilizado y privatizado, asociado, generalmente, al “consumo de masa”. Bien entendido que se trata de un consumo que explota a dichas masas, sin hacerlas partícipes de sus beneficios, ni siquiera de forma indirecta, es decir, negándoles la satisfacción de necesidades elementales. Los “espacios de renta”, su creación, ponen en entredicho el desarrollo de la vida urbana de la

población local, ya que su objetivo es realizar la “ciudad como producto”, la ciudad que es intercambiable en el mercado global, la que está sometida a las exigencias que satisfacen el individualismo más acusado.

A lo largo del siglo XX, sobre todo, después de la Segunda Guerra Mundial, estas dinámicas asumen, desde el tipo de intervención urbanística que impulsan, dos maneras de expresarse en el espacio. Se trata, a su vez, de dos conceptos que aparecen bajo la denominación de dos prácticas urbanísticas: “Renovación Urbana”, en un primer momento, y “Regeneración Urbana”, como segundo acto de la misma. Ambas, sin embargo, desencadenan los mismos efectos (Álvarez Mora y Camerin, 2019). Se trata de unas formas de intervenir en la ciudad, sobre todo, en la “ciudad tradicional”, que enfrentan a la “ciudad como producto”, resultado de dichas prácticas urbanísticas, con la “ciudad como obra”, es decir, la “ciudad preexistente”, la que es objeto de un proceso de desposesión socio-espacial de clase. Y, para ello, nada mejor que contar con “grandes propiedades”, en nuestro caso, las instalaciones militares, una vez que el “sistema económico”, en connivencia con la Planificación Urbanística, ha decretado su inadecuación funcional. La apropiación de estos espacios, en general, de propiedad pública, constituye la usurpación de un derecho que se niega a la sociedad civil, en la medida en que su “devolución” a la colectividad no adquiere carta de naturaleza.

El Desarrollo Urbano como inductor de la “centralidad”. Procesos de Producción Espacial y “espacios de renta”

a) Del “modelo compacto” al “modelo disperso”, pasando por el “modelo desagregado”. Lo específico de la “centralidad” en cada “modelo” y su incidencia en el proceso de transformación de las grandes propiedades militares en “espacios de renta”

En el largo recorrido que caracteriza el proceso de construcción histórico de la ciudad, aquel que se vincula y aparece determinado, sobre todo, por la “materialización-abandono-regeneración” de las áreas militares, comprobamos cómo la especificidad del fenómeno de la “centralidad”, en el marco de los tres modelos de desarrollo urbano que hemos considerado, “tradicional-

desagregado-disperso”, tiene que ver con el tratamiento que se hace de las áreas militares con el objetivo de poner en marcha grandes transformaciones urbanas en la ciudad. A lo largo del tiempo, la “centralidad” que se desprende del tratamiento que se hace de las grandes propiedades militares, en el contexto de los tres “modelos urbanos” mencionados, se ha manifestado a través de otras tantas repercusiones espaciales diferentes entre sí.

En el “modelo urbano tradicional” se manifiesta, sobre todo, la materialización- construcción de las propiedades militares, lo que se verifica en la propia “ciudad tradicional”, ciudad que se distingue por su “complejidad”, por albergar funciones polivalentes, por contener múltiples actividades, residenciales, administrativas, comerciales, sociales, del ocio y del tiempo libre. Es la “ciudad tradicional”, en su conjunto, la que ejerce, quizá, sin saberlo, como “área de centralidad”.

En el “modelo desagregado”, la ciudad, como mínimo, se duplica, adoptando su condición de “centro-periferia”, impulsándose, como consecuencia de ello, dos dinámicas diferentes. Una de ellas, remite al desmantelamiento del patrimonio construido militar en grandes propiedades de suelo urbano que, el mismo proceso de desarrollo urbano, ha convertido en lugares estratégicos, así “manipulados”, por los intereses especulativos que despliega el capital inmobiliario-financiero. Una segunda dinámica tiene que ver con el consiguiente desplazamiento de las actividades de defensa nacional hacia espacios más periféricos, provocando un efecto “colonizador”, lo que contribuye a la urbanización extensiva del territorio.

En el paso del “modelo desagregado” al “disperso” se asiste al paulatino “abandono-vaciamiento-degradación” de los artefactos militares donde se asientan las actividades militares, lo que llevará a su definitiva desaparición con la consolidación de la “dispersión urbana”. Este proceso de abandono, como se ha podido averiguar, tiene que ver con el interés mostrado, por parte de los actores propietarios de las instalaciones militares correspondientes, y del capital inmobiliario-financiero, para transformar las herencias patrimoniales militares en el nuevo asiento de “áreas de nuevas centralidad”, para lo cual se articulan toda una serie de “proyectos urbanos” de gran alcance. En particular, se trata de procesos de transformación que implican el tratamiento de las áreas del

Ministerio de Defensa con el objetivo de llevar a cabo nuevos “espacios de renta” en consonancia con las exigencias de una sociedad global de consumo.

De los análisis realizados, podemos deducir cómo el proceso de materialización-abandono-regeneración de grandes propiedades militares se expresa según un hilo conductor que responde a la puesta en marcha de concretas operaciones de “centralidad” en aquellos lugares donde se localiza/desplaza una determinada instalación militar. Si hacemos referencia a lo sucedido con las Plazas de Armas de Milán (Uberti, 2015), también, en Turín (Cadeddu, 2008), observamos procedimientos similares en ambos casos.

El desarrollo urbano que ha estado vinculado con grandes propiedades militares, se ha producido, en general, en consonancia con los específicos intereses del capital que se implican con la producción de la ciudad. En la transición que se produce de un “modelo urbano” a otro, se observa cómo dicho desarrollo nunca ha dejado de estar atento, de condicionar, el desplazamiento de actividades “inadecuadas”, aquellas que se localizaban en espacios urbanos “destinados” para emprender operaciones que materializasen “espacios centrales de renta”. Entre dichas actividades “inadecuadas”, no cabe duda de ello, se encuentran las instalaciones militares, a las que, por su situación, en origen, se las califica como “obsoletas”, es decir, que entorpecen la puesta en marcha de operaciones urbanísticas más atractivas, en una palabra, de “espacios de renta”.

Observando las operaciones de transformación urbana realizadas a partir de la localización-deslocalización de la Plaza de Armas de Milán, se puede entender el papel que ejerce la “centralidad” en cada uno de los “modelo urbanos” que estamos considerando, así como su incidencia en la gestión de dichas instalaciones militares. En un primer momento, y en correspondencia con el “modelo tradicional compacto”, la ubicación de dicha Plaza de Armas, en su calidad de instalación militar, responde a una manifestación ideológico-institucional, propia de la sociedad dieciochesca, en la que la “centralidad” se manifiesta como un requisito identificado con lo existente-construido, lo que permite reconocer la ciudad en su conjunto frente a la otra realidad espacial representada por el “campo”. En un segundo momento, si bien la “Ciudad Tradicional”, que se corresponde con el “Centro Histórico”, fortalece su papel de lugar “central”, a medida que se produce más espacio urbano, fuera de los límites

de la ciudad existente, los ámbitos identificados con ésta van asumiendo, casi en exclusiva, su condición de “espacios centrales únicos”, impulsándose la expulsión de las actividades tradicionales, aquellas que entran en contradicción con los nuevos intereses del capital.

Es en este momento histórico, entre el siglo XIX y comienzo del XX, cuando se realizan las dos operaciones con las que se procede a la deslocalización de la Plaza de Armas de Milán. En primer lugar, para realizar el “Parque Sempione” y, en segundo lugar, para materializar la “Feria de Muestras” de Milán, lo que ha respondido, siempre, a la exigencia de poner en auge la ciudad, en el contexto italiano e internacional, como “centro representativo y económico-financiero”. Estas dinámicas, inscritas en el marco del “modelo urbano desagregado”, se producen a medida que la ciudad se extiende, lo que al final, desemboca en la materialización del “modelo disperso”. Todo ello, va a suponer el abandono-desmantelamiento-regeneración de la última Plaza de Armas de Milán en la zona de Baggio. La regeneración a emprender, como se ha visto, responde a la creación de una nueva “área de centralidad”. El Plan Regulador de 2012 prevé la aplicación de un índice de edificabilidad de 0,70 m²/m² equivalente a una superficie construida máxima de 432.652 m².

b) Diversidad de “centralidades” como diversidad de “espacios de renta”, en el proceso de regeneración de las áreas militares. Consolidación de las centralidades existentes, o extensión de sus categorías espaciales hacia otros puntos del territorio

Con el análisis llevado a cabo, a propósito de las casuísticas establecidas en el capítulo anterior, se ha mostrado que las características que asumen las áreas militares, de cara a su regeneración, y como potenciales “espacios de renta”, se expresan, al final, en funciones que responden a la “reproducción del capital”. Las instalaciones militares impulsadas al “abandono”, en efecto, se individualizan como áreas aptas para llevar a cabo la producción de “nuevas centralidades”. Aunque las operaciones de “regeneración urbana” presenten diferentes objetivos, en relación con el fenómeno de la centralidad, ya sea consolidando centralidades existentes, o extendiéndolas hacia otros ámbitos espaciales, sus repercusiones no dejan lugar a dudas, ya que, en realidad, se trata de proceder a la creación de ámbitos elitistas y exclusivos en el contexto de

una lógica que tiende, casi siempre, a la dispersión de la urbanización en el territorio, recreando funciones vinculadas con tendencias que hacen irreversible la sociedad de consumo.

El hecho de utilizar las herencias militares, como nuevos asientos de las funciones más rentables que se expresan en el mercado inmobiliario, parece ser un planteamiento similar con lo que sucedió con aquellas otras grandes propiedades de suelo en las que se asentaban funciones que respondían a la lógica de una sociedad basada en los principios del “fordismo”. De ahí que planteemos una cuestión, no menos importante, que se refiere a las dinámicas que se configuran en esta última fase, la que coincide con los procesos de “regeneración urbana” que estamos analizando, y que se consuman comprendiendo la triple transformación, funcional-inmobiliaria, que venimos exponiendo, es decir, la “materialización-abandono-regeneración” de estas instalaciones militares. Estamos planteando, ¿cuáles son los componentes que las grandes propiedades militares asumen para ejercer como “áreas de centralidad”, en particular, como “espacios de renta”?

Para responder a esta cuestión, nos remetimos al factor “localización”, el cual asume un papel, nada despreciable, en el momento de plantear una operación que desemboque en la creación de “espacios de renta”. Una ubicación privilegiada, medida en valores de “renta diferencial”, constituye el factor clave que hace que se desencadene una transformación de dichas características, sobre todo, si las operaciones a realizar pueden proporcionar, en un mercado inmobiliario, un beneficio monetario inmediato o, en general, a corto plazo.

Para entender mejor la relación entre los procesos de “regeneración urbana” y la “centralidad” que recrean, vamos a tipificar los “tipos de localización” de las grandes propiedades militares con las que se emprenden operaciones que desemboquen en la producción de “espacios de renta”. Podrían ser las siguientes:

- Localización identificada con un “ámbito urbano consolidado-tradicional”, que ya goza de una cierta “centralidad histórica”, “exclusivo” y “excluyente”, expresada en valores económicos-residenciales existentes, y acompañados de toda una serie de servicios y equipamientos “de calidad”. Este carácter “exclusivo” impulsa, a su vez, operaciones de transformación urbana del mismo signo, fortaleciendo la “centralidad” existente. Valga como ejemplo, el barrio de

Borgo Po, en Turín, una zona residencial de prestigio, en que el precio medio de venta del metro cuadrado de vivienda es de 2.850 euros, mientras que esa media, en el conjunto de la ciudad, es de 1.900 euros;

- Localización vinculada con “ámbitos urbanos-no centrales”, aunque equipados con servicios de carácter supralocal. Su paulatina dotación con equipamientos urbanos “de calidad” implica la conformación de una “centralidad” que se superpone al carácter popular preexistente, imponiéndose, al final, una “centralidad” más restringida a medida que un “desarrollo urbano disperso” se materializa con toda su fuerza. El barrio Flaminio de Roma, constituye un ejemplo de lo que decimos, donde se ha constatado un aumento de los valores inmobiliarios, en las “residencias populares” de la zona, después de la realización del Auditorium y del museo MAXXI (Forte, 2012: 212). Además, una vez finalizada la operación de la *Ciudad de la Ciencia*, cuyo coste total alcanzará los 270 millones de euros, se prevé que el coste de los productos inmobiliarios privados, como residencias, comercios, oficinas...etc., se aproximará a 4.800-5.000 euros/m². Las funciones culturales, de ocio y deportivas, allí existentes, han convivido con las industrias y con las instalaciones militares allí localizadas. A estas funciones se han ido agregando específicos complejos residenciales de carácter, prevalentemente popular, que han acabado por someterse a la nueva “calidad” del sector, procediéndose, con el paso del tiempo, a implementar proyectos vinculados a la creación de “espacios de renta”;

- También se producen específicas “centralidades” en ámbitos de localización “periférica”. Allí se parte, naturalmente, de ámbitos populares que se han desarrollado atendiendo a las dinámicas que se derivan de un “modelo urbano desagregado”, en cuyo contexto se impone una rigurosa “zonificación”, exigencia de extensión cuantitativa que asume dicho “modelo”, lo que acabará conformando la posterior “dispersión”. Suelen ser zonas, en origen, “mono-funcionales”, lo que no evita su “complejidad”, por los servicios populares que va acumulando. También se observa una dispersión social y espacial que se expresa, en algunos casos, mediante concentraciones específicas de “vivienda pública”, lo que suele desembocar en una “guetización” con cierto riesgo de “marginación social”. Valga como ejemplo, el sector Baggio en Milán, zona sometida a una elevada segregación social y económica (Boffi et al., 1972: 66 y

112), aunque goza de una gran accesibilidad, a nivel metropolitano, debido a la presencia de infraestructuras de transporte existentes y previstas para el futuro;

- Otro tipo de localización es la que se corresponde con “barrios obreros” próximos al “centro urbano”, que responden a una organización espacial “fordista”. Se trata de ámbitos periféricos donde se ubican actividades productivas, como industrias tradicionales, complejos ferroviarios, incluso, instalaciones militares. Es el caso del barrio Bolognina de Bolonia. Como consecuencia de un desarrollo urbano ilimitado, de carácter rigurosamente cuantitativo, que provocó una importante expansión metropolitana, dicha zona protagoniza un vaciamiento social y económico, convirtiéndose en una “área de oportunidad”, es decir, en una posible zona para realizar operaciones de “regeneración urbana”, consecuencia de la “nueva localización” que ha adquirido en el conjunto metropolitano. De hecho, el barrio Bolognina está afectado, actualmente, por un importante fenómeno de abandono. Se trata de 66,95 hectáreas, procedentes de antiguos terrenos ferroviarios, industriales y militares, que se encuentran a la espera de conformar un nuevo espacio exclusivo de la capital boloñesa (Evangelisti, 2017).

Observamos, por tanto, una diversidad de localizaciones, referidas a las grandes propiedades militares, que muestran, su vez, distintos puntos de partida que abren toda una serie de opciones con las que involucrar el proceso de construcción de la ciudad desde las operaciones de “regeneración urbana” a emprender. En un primer momento, la materialización-construcción de las instalaciones militares se ha constituido como el motor del desarrollo urbano futuro de las zonas en las que se ubican. Sucesivamente, la dotación de equipamientos necesarios, de la que son objeto estos sectores, para proceder a la urbanización de una primera periferia donde se asentaban las actividades militares, provoca una desagregación socio-espacial de la “ciudad tradicional”, fortaleciendo la “centralidad” de esta última, al mismo tiempo que se ponen las bases para iniciar la consolidación de “nuevas centralidades” que resultan de “regenerar” las instalaciones militares allí existentes.

Es el factor localización, derivado del modo de proceder a la construcción de la ciudad, lo que constituye la base para proceder, décadas más tarde, y con respecto a las áreas militares allí ubicadas, a un “abandono inducido” de las mismas. Las actividades militares, sin embargo, no desaparecen completamente

del territorio, racionalizándose, en contrapartida, su utilización, para lo cual se adopta para las mismas una nueva localización, condicionado todo ello, a su vez, por las nuevas políticas de defensa nacional e internacional. El poder adquirido, en términos de “renta diferencial”, por esas propiedades militares, abre las puertas a los emprendedores de turno para realizar operación de “regeneración” con las que crear esos “espacios de renta” por las que se compiten en un mercado inmobiliario.

c) Opciones de regeneración de las áreas militares: de la consolidación de “centralidades” tradicionales a su dispersión metropolitana

En la fase del “modo de producir ciudad” que se corresponde al “modelo urbano disperso”, como se deduce del análisis de las casuísticas correspondientes a las transformaciones protagonizadas por las grandes propiedades militares, sobre todo, las que se localizan en “áreas metropolitanas”, caso de Bari, Milán, Roma o Turín, entre otras, se desarrollan, al menos, dos tipos de “centralidades”. Una de ellas se genera en función de la “dispersión urbana” emprendida, vinculándose al ocio-consumo que se corresponde con las nuevas formas de vida que se despliegan, generalmente, importadas desde el “centro del capital”. Una segunda “centralidad” hace referencia a aquella que continua consolidándose en los “espacios tradicionales”, la cual va adquiriendo, cada vez más, un carácter exclusivo.

Con posterioridad al periodo de “reconstrucción” que protagonizaron las ciudades italianas, observamos cómo las áreas periféricas de las ciudades-capitales fueron absorbidas por un desarrollo urbano metropolitano producto de un “modelo expansivo” que se impulsó tras la finalización de la Segunda Guerra Mundial (Indovina, 1976). El pensamiento ligado a la supremacía del automóvil, sustituyendo, en gran medida, al transporte ferroviario, contribuyó, a su manera, a agravar, aún más, la sobreexplotación de que estaba siendo objeto el espacio urbano en las ciudades italianas más destacadas. De estas ciudades, en la que más se desarrolló una dinámica semejante fue en Milán. La “centralidad” se manifestó a escala metropolitana, siguiendo unas pautas que impulsaron nuevas relaciones económicas, no solamente entre la ciudad y el área metropolitana, sino entre la metrópolis y el territorio regional. De hecho, la descentralización industrial, entre los años 50 y 70, eliminó gran parte de zonas industriales, que

se localizaban en tejidos urbanos consolidados, pasando de 1.860 a 789 hectáreas (Oliva, 1994b: 176).

En un primer momento, la “centralidad” en Milán refuerza su papel como “espacio exclusivo”, explotando los restos de la “ciudad tradicional”, impulsándose, para ello, la regeneración de su tejido industrial y ferroviario, aquel que comenzó a ser objeto de abandono. Entre finales de los años 70 y comienzos de los 90, se realizaron más de 2 millones de m² de nuevos asentamientos terciarios (Oliva, 1994b: 178). Las actividades que abandonan el “centro urbano” no desaparecen del panorama económico, simplemente, se racionalizan, adoptando otros modos de producción, y desplazándose a lugares más periféricos, aunque mejor comunicados a escala supralocal.

En un segundo momento, las “áreas de nueva centralidad”, como la Feria de Muestras de Milán, que albergó la Exposición Universal de 2015, adquieren carta de naturaleza en la periferia del territorio, desplazando, a su vez, a aquellas otras actividades que conformaron sus orígenes como “espacio productivo” acorde con las dinámicas de un “modelo urbano desagregado” que irrumpió en la fase de consolidación de una primera modernidad, tal y como se estaba implementando durante las primeras décadas del siglo XX. Áreas militares, industrias, mercados, equipamientos tradicionales...etc., son desplazados a estas primeras periferias, en la medida en que se consideraban “actividades no deseadas” por el lugar que ocupaban. A medida que el desarrollo urbano se extiende por el territorio milanés, impulsando nuevas áreas de “centralidad periférica”, la existencia de estas actividades se pone, otra vez, en entredicho.

La continua deslocalización de que fue objeto la Plaza de Armas de Milán, hasta su desaparición, no es la única transformación que se inscribe en este proceso. La infrautilización-abandono de dicha instalación militar, se ha producido en paralelo al proceso de abandono-regeneración que ha tenido lugar en la gran propiedad donde se asentaba la Feria de Muestras (1923-2005), la cual se correspondía con una segunda Plaza de Armas, localizada en un lugar central de Milán. El desplazamiento de esta actividad, cuya primitiva localización remitía a las exigencias derivadas del “modelo de ciudad desagregado”, primera mitad del siglo XX, dio lugar a *CityLife*, es decir, un “espacio de renta” a todos sus efectos.

La nueva localización de la Feria de Muestras se ha llevado a cabo en un espacio industrial desmantelado, en la periferia de la metrópolis milanesa, entre los municipios de Milán y de Rho, donde tuvo lugar, en 2015, la Exposición Universal que adoptó el nombre de *Alimentar el planeta, energía para la vida. CityLife*, y la nueva Feria de Muestras, se implementaron apoyándose en la mejora del sistema infraestructural a escala local, regional, nacional e internacional. El sistema de transporte viario, metropolitano, ferroviario y aeroportuario, por tanto, fomenta las operaciones de “regeneración urbana” a escala territorial. La metamorfosis del territorio milanés, en este sentido, se ha llevado a cabo en base a grandes proyectos comprometidos, todo ellos, con la difusión de “nuevas centralidades”, renovando los barrios de la ciudad, sobre todo, los que responden a situaciones de privilegio, a pesar de su origen popular, aumentando los precios del alquiler y desplazando hacia la periferia más ingrata a las clases sociales que no puede permitirse una vivienda en el ámbito de la nueva “escala global” de Milán (Semi, 2015: 154-162).

El “modelo urbano disperso”, en su vertiente como “difusor de la centralidad”, elimina la Ciudad Tradicional como “espacio de reproducción social” a favor de su nueva condición como “espacio de renta”. El proceso de apropiación de grandes propiedades de suelo urbano, donde se desarrollaban, antaño, actividades militares, por parte del capital inmobiliario-financiero, como los Fondos de Inversión Inmobiliaria, como es el caso *Invimit* y los Almacenes Baggio-Plaza de Armas, es una muestra de esta dinámica. De una situación de partida, caracterizada por su condición de fragmento urbano que responde a la “ciudad segregada”, bajo la forma, en este caso, de una marginación social identificada con la pobreza, como se observa en Baggio, se genera una nueva función central, exclusiva y excluyente, que puede constituirse como el primer paso hacia el cambio en el tejido social y económico de esta zona de Milán.

Los determinantes de la Planificación Urbana en la consolidación de las áreas de centralidad como “espacios de renta”

a) La Planificación Urbana como instrumento sancionador legal de un proceso de producción espacial. Su papel en la “ordenación” y

diversificación de la “centralidad”, desde la regeneración de las áreas militares

La Planificación Urbana sanciona, legalmente, unas decisiones tomadas por los diferentes agentes, públicos y privados, implicados en el proceso de producción, gestión y administración, de la ciudad y el territorio. En el caso concreto particular de la “producción espacial” que deriva de la puesta en marcha de los procesos de “regeneración urbana” de las áreas militares, se observa cómo dichos procesos se implementan a partir de estrategias territoriales de mayor alcance con el objetivo de alcanzar objetivos que apenas tienen en cuenta más las necesidades reales de la gran mayoría, sobre todo, de las clases sociales populares.

La Planificación, obvio es decirlo, va modificando sus estrategias en paralelo a aquellas otras que va introduciendo el capital en su lógica reproductiva. Estrategias que van cambiando, a lo largo del tiempo, incorporándose nuevos instrumentos técnicos³²⁸ condicionados, en gran medida, por el “nuevo orden territorial” que se deriva del “modelo disperso-discontinuo” que se va imponiendo, sobre todo, a escala supra-municipal. Al mismo tiempo, este “nuevo orden territorial” se concibe desde estrategias de Planificación a través de la cuales cobra todo su sentido, a su vez, la expresión de una “centralidad dispersa”. Lo que afecta no sólo a la actividad terciaria, sino, también, a la residencia.

A la creación de “espacios de renta”, a partir de los grandes contenedores, industriales y ferroviarios, que fueron objeto de abandono y recalificación, vía Planeamiento Urbano, entre finales de los años 70 y comienzo de los 80, hay que añadir una dinámica similar que va afectar, una vez consumados aquellos, a las instalaciones militares que, también, fueron objeto de abandono. En el caso de las grandes propiedades de suelo militar, se observan estas dinámicas de abandono-regeneración, con el objetivo de materializar específicos “espacios de renta”, a partir de los años 80 y 90.

Aunque estas instalaciones militares se encuentren en pleno funcionamiento, la Planificación Urbana interviene, incluso, en décadas

³²⁸ Se trata, generalmente, de Planes para la ciudad “metropolitana”: las experiencias precursoras de Barcelona y Bilbao, comentados en el capítulo 2, son ejemplares en este sentido. En Italia la Planificación estratégica territorial ha tenido lugar a partir de comienzo del siglo XX con la experiencia precursora de Turín (Martinelli, 2005).

precedentes al post-fordismo, con el objetivo de promover, anticipadamente, el cambio de uso correspondiente. Es un fenómeno que hemos observado, por ejemplo, en los casos del barrio Flaminio de Roma, cuyos cambios ya comenzaron a programarse en el Plan Regulador de 1931, en el que se preveía la reconversión del uso militar al residencial, también, servicios colectivos para la vivienda. Lo mismo que en la ciudad de Bolonia, donde ya se llevaron a cabo, en los años 60, previsiones urbanísticas específicas que afectaban a un proceso emprendido de “descentralización terciaria” en la Bolognina. En este ámbito, se preveía construir un edificio terciario, un teatro y espacios verdes, en lugar del cuartel Sani y de los talleres Casaralta, adyacente a la instalación militar.

A pesar de todo ello, sin embargo, se observa que los intentos, por parte de la Planificación Urbana, de establecer determinadas “destinaciones de uso”, para las instalaciones militares, el poderío de estas impide, en ocasiones, las previsiones programadas. La “fuerza militar”, se puede decir, pasa por encima de un desarrollo urbano programado a tal efecto. En estas circunstancias, las operaciones de “regeneración urbana” se llevan a cabo sobre los terrenos más adecuados para materializar los intereses del capital inmobiliario-financiero, es decir, en grandes propiedades de suelo que albergaban las actividades propias del “modo de producción fordista”, las que responden, en cierto modo, a los cambios impuestos desde una economía global. Una vez consolidadas las tendencias que promueven las operaciones de “regeneración”, aquellas que se identifican con la producción de la “centralidad”, entendida como la expresión de un “espacio representativo de clase”, también, como “espacio de renta”, la Planificación Urbana las asume para incluirlas en sus determinaciones urbanísticas.

De los ejemplos reseñados, queda claro que el uso asignado a la gran propiedad de suelo militar, a medida que se involucra con los cambios operados en la “ciudad posindustrial”, modifica, a su vez, su significado originario, produciéndose, a tal efecto, acciones que van degradando, paulatinamente, las herencias patrimoniales identificadas con la actividad militar. Este tipo de actividad, junto con aquellas otras que son expresión de “economías tradicionales”, ya sean de tipo industrial, ferroviario, comerciales...etc., se ve afectada por la escasa “rentabilidad de posición” que desarrolla la presencia militar en el nuevo marco territorial disperso. Eso es lo que ha sucedido en el

caso del cuartel “La Marmora”, en Turín. La designación de esta instalación militar, como “área para transformar”, en el marco del PRG de 1995, ha impulsado su infrautilización y abandono, lo que fue un hecho, definitivamente, en 2005.

La gestión de las grandes propiedades de suelo militar, sobre todo, las que ostentan localizaciones “privilegiadas”, en el marco de un contexto urbano determinado, obedece a las disposiciones del correspondiente Plan de Urbanismo, aquel que, ante todo, implementa las pautas a seguir en un “modelo de desarrollo urbano disperso”. Lo que la Planificación Urbana define, y modifica, es el uso de las antiguas zonas militares que haga posible la creación de la “ciudad como producto”, ya se conciben estas zonas como “áreas de nueva centralidad”, como en los casos de Bolonia y Milán, o como “consolidación de centralidades existentes”, Roma y Turín.

b) La “ciudad segregada” desde presupuestos de “ordenación urbanística”. Los “espacios de renta” y la “centralidad”, que desarrollan los ámbitos militares, como impulsores de la ciudad como “espacio segregado”.

Como se ha podido observar, al analizar los procesos de “materialización-abandono-regeneración” de las “grandes propiedades militares”, la Planificación Urbana sanciona decisiones ya tomadas, a propósito del gobierno del territorio, que tienen como objetivo prioritario la recomposición social y económica de la ciudad. Todo ello implica trasladar la población y las actividades a ellas vinculadas, de unas zonas a otras, impulsando procesos continuos de posesión-desposesión de las mismas, dejando vacíos unos ámbitos y recolonizando otros. Las “rentas diferenciales” que se producen están en el origen de estos “movimientos” internos. La Ordenación Urbanística, haciendo partícipes a las grandes propiedades militares de dichas iniciativas, consolida, de esta forma, la práctica de la segregación socio-espacial.

Apostar, en términos ideológicos, por la “excelencia”, la “calidad”, por la convergencia, en lugares específicamente elegidos para ello, de funciones “atractivas” y “sostenibles”, constituyen las alternativas a las que más se recurren, por parte de la Planificación Urbana, para inducir, antes, y sancionar, después, la desaparición de las actividades que ya no se consideran rentables,

sustituyéndolas por aquellas otras que garantizan el desarrollo de las nuevas economías.

Las actuaciones previstas, por otro lado, se suelen conceptualizar como “ideales”, ya que se valoran por su “localización”, por su “valor de posición”, dados los contextos urbanos de privilegio en los que se ubican, en general, los antiguos artefactos militares. Se trata, en suma, de una amplia gama de funciones que ostentan, antes de su desaparición, un “carácter central” innegable, fomentado, en parte, por aquellas decisiones urbanísticas que apuestan por la “ciudad segregada”.

La Planificación Urbana, si bien se conforma como un *corpus*, teórico y práctico, con la voluntad de equilibrar la satisfacción de necesidades colectivo-privadas, ha contribuido, de hecho, al fortalecimiento de la producción de “espacios de renta”, impulsando, además, las pautas que hiciesen posible la materialización final de un “modelo de desarrollo urbano disperso” con estructura metropolitana.

En el marco de la Planificación Urbana italiana, el mecanismo utilizado, para reforzar los intereses de las capas sociales de más alto poder adquisitivo, ha sido el que hace posible la “desregulación urbanística”, la “urbanística contratada”, incluso, para proporcionar los equipamientos de carácter público que las Administraciones públicas locales no podían lograr debido a la falta de recursos financieros (Salzano, 2012).

La “urbanística contratada”, al dejar un amplio margen de libertad a los operadores privados, sobre todo, en las decisiones que acompañan a los procesos de “regeneración urbana”, ha “abierto las puertas” para fomentar nuevos ámbitos urbanos segregados, a pesar que la “desregulación” se plantea como objetivos la mejora de las condiciones sociales, económicas y urbanas de la ciudad, bajo el lema del “desarrollo sostenible”. Milán es el primer ejemplo, en orden temporal, donde se ha materializado esta dinámica (Campos Venuti, 2010b: 215), y cuyas repercusiones espaciales han privilegiado a las clases de más alto poder adquisitivo en detrimento de las de menos recursos. Todo esto se ha manifestado creando “espacios de renta” con los que aumentar un consumo, en general, muy selectivo, no tanto de nivel local como, sobre todo, de alcance territorial más amplio, incluso, de índole internacional. Con ello, se

trataba de atraer más inversores, incrementando, a su vez, las cotas de consumo.

Los equipamientos público-colectivos que se han llevado a cabo, atendiendo a los intereses del capital inmobiliario-financiero, han tenido, sin embargo, una repercusión espacial que los ha enfocado hacia un uso “privado”. Un claro ejemplo de esta “apropiación privada de los equipamientos públicos” nos la ofrece, también, el caso de la *Ciudad de la Ciencia*, materializada sobre la base espacial de los cuarteles de vía Guido Reni, en el Barrio Flaminio de Roma, un barrio históricamente popular que se está transformando para favorecer esa “calidad” que le falta para convertirse en un “ámbito de clase” en el contexto urbano segregado que nos ofrece la ciudad de Roma. El uso “privado” de una propiedad pública es evidente en el caso romano. De los 51.000 m² de superficie sobre la que se actúa, 27.000 m² se dedican a residencias privadas, 14.000 m² a espacios públicos y 10.000 m² a la “Ciudad de la Ciencia” (CDP Investimenti Sgr, 2014: 29-41).

Está claro, por tanto, que, desde las previsiones de la Planificación Urbana, la “segregación socio-espacial” está garantizada como mecanismo para recrear las condiciones de rentabilidad de una operación urbanística “de clase” con la que materializar la “centralidad” que surge tras el abandono de las antiguas instalaciones militares. Queremos decir con este que el mecanismo que posibilita la creación de “espacios de renta”, aquellos que recrean la “centralidad”, y esta es nuestra hipótesis, se apoyan en las prescripciones que se establecen desde la Planificación Urbana. Ésta interioriza las pautas del modelo socio-económico que se identifica con un determinado momento histórico, lo que se corresponde, a su vez, con una manera concreta de proceder al proceso de producción de la ciudad.

Tomando, como referencias, las casuísticas de Bolonia, Milán, Roma y Turín, podemos afirmar que las formas de concebir, y de plantear, la creación de “espacios de renta”, remiten, entre otras cosas, a una determinada manifestación de la Planificación Urbana. Se trata, en suma, de la figura del “Proyecto Urbano”. Vamos a contemplar, por tanto, esta manera concreta de intervenir en la ciudad, con la cual la Planificación recoge la lógica del “desarrollo urbano”, proporcionándole carta de naturaleza legal para materializar los diferentes tipos de “espacios de renta”.

c) El “gran proyecto urbano”, al que se someten las áreas militares, como sustituto de la Planificación y como expresión formal de la “centralidad”.

En el proceso de creación de los “espacios de renta”, en conexión con el fenómeno de la centralidad, partimos de la hipótesis según la cual desde la Planificación Urbana se implementan las transformaciones a emprender, sobre la base de los antiguos recintos militares, instrumentándose el llamado “proyecto urbano” (Macchi Cassia, 1991). Apoyándonos en los argumentos de Giuseppe Campos Venuti (1984), advertimos una dicotomía entre “Plan” y “Proyecto”, en el marco de la cual el “Plan” (“urbanístico”) concretaría las directrices de transformación, mientras que el “Proyecto” (“urbano”), respondería a las estrategias establecidas por el régimen inmobiliario del suelo. El “proyecto” asume un papel predominante al enfatizar una concreta intervención al margen de las exigencias reales de la ciudad.

Si nos referimos al caso de Bolonia, al barrio de la Bolognina, su condición de espacio periférico muy próximo al centro de la ciudad, con una composición social multiétnica que es la más alta del municipio, un 26% en comparación con una media de 15,4% (Comune di Bologna, 2017: 7), permite que la estrategia del capital apueste por apropiarse de las “plusvalías” generadas, en esta ocasión, por el hecho de ser una “periferia obrera histórica” que, en la actualidad, sigue siendo popular. Para ello, y desde la Planificación Urbana, se ponen en marcha toda una serie de “proyectos urbanos” con el objetivo de crear “espacios de renta” que configuren un conjunto de funciones vinculadas con el fenómeno de la “centralidad” que demanda el espacio metropolitano de Bolonia. Estamos hablando de toda una serie de grandes propiedades de suelo, procedentes de antiguas industrias e instalaciones ferroviarias y militares, que, en la actualidad, se encuentran en un estado de abandono, degradación y ruina. Para revertir este estado de abandono se plantea, como única alternativa posible, una operación de “regeneración urbana” estructurada en base a grandes “proyectos urbanos”. Se trata de nuevas áreas a regenerar que disponen de una superficie total de unos 669.469 m². De esta manera, se hace realidad la idea de una “Bolonia Global”, mercantilizada, competitiva y exclusiva.

Los proyectos urbanos, en suma, no son otra cosa que la manifestación más emblemática, asumida por la Planificación Urbana, para realizar los

objetivos del capital. El Plan Urbanístico, entendido como el instrumento apto para regular el desarrollo de toda una ciudad, entró en crisis, a partir, sobre todo, de la década de los 80, crisis que continúa alargándose hasta la actualidad. El capital inmobiliario-financiero, con el soporte del Estado y de los Ayuntamientos, encargados de la redacción del Plan Urbanístico, influye, decisivamente, en ambas instancias administrativas, Estado y Ayuntamiento, para eliminar, en lo posible, la eficacia del Plan. Para ello, apuestan por su descomposición en partes, en detrimento de su función estructuradora, es decir, haciendo de los “proyectos urbanos” la verdadera razón de aquella.

Se materializan, de esta forma, toda una serie de “piezas urbanas”, independientes entre sí, las cuales adquieren un hipotético carácter estructurador que le debería haber correspondido al “plan”. Suelen ser “piezas” que, al contemplarse como los “continentes” de las nuevas “áreas de centralidad”, asumen, fundamentalmente funciones lúdicas, de ocio, culturales...etc. Es el caso de la “Ciudad de la Ciencia” y del museo MAXII, en los cuarteles de “Guido Reni”, en Roma, y de la antigua “Ciudad militar” de Baggio”, en Milán, cuyo carácter de “gran vacío urbano” es idóneo para mejorar la capacidad atractiva de Milán y Roma a escala global, es decir, albergando funciones “de excelencia”, aunque sin especificar cuáles en el caso de los Almacenes Baggio-Plaza de Armas en Milán.

Dichas funciones se suelen complementar con “residencias de lujo”, como apoyo a la consolidación de una “centralidad” que reúne su condición de “espacio económico” con aquel otro que lo configura como “espacio social burgués”. Es el caso, en esta ocasión, de los tipos de residencias que se proponen en el proyecto del cuartel *La Marmora*, en Turín, de tamaños que oscilan entre los 20 y 180 m², con lo que se consolida el carácter exclusivo del barrio Borgo Po, o de la importancia que adoptan las residencias privadas en el cuartel “Sani”, en Bolonia, para crear un nuevo espacio burgués. Todas estas funciones, su vez, se formalizan en el marco de un sistema de “espacios públicos”, como es el caso de los parques que se proponen para la “Plaza de Armas” de Milán, también, en los cuarteles *Guido Reni* y *Sani*, respectivamente, de 309.037 m² (Comune di Milano, 2012: 19-20), 6.433 m² (CDP Investimenti Sgr, 2014: 29) y 26.830 m² (CDP Investimenti Sgr, 2016b: 48), o en el “Lugar de las Artes” como reconversión de la antigua “Plaza de Armas” del cuartel *La Marmora*. De esta

forma, se vinculan equipamientos y servicios con la construcción de “zonas residenciales privadas”, dando cabida, en algunas propuestas, como en Bolonia, a una ligera cuota de “alojamientos sociales” con el objetivo de justificar una operación “socialmente” útil.

La creación de “espacios de renta”, y el consiguiente sometimiento de los “espacios públicos” a favor de una población de altos recursos, no es más que una de las consecuencias que se derivan del proceso de “desregulación urbanística” que se adopta para proceder a la “ordenación” de la ciudad. Es a través de estos “proyectos urbanos” cómo se realizan nuevos artefactos arquitectónicos, entendidos como obras que fortalecen el carácter de “centralidad” de un determinado sector urbano, el cual, no lo olvidemos, está soportado por nuevos “sistemas infraestructurales”, como es el caso de la red metropolitana en la zona de Baggio, cerca de la instalación militar en abandono, pensados para favorecer la accesibilidad territorial de las nuevas piezas arquitectónicas así concebidas.

*La gestión de las áreas militares como potenciales “áreas de centralidad”.
Agentes y Legislaciones aplicadas*

En la gestión de los procesos de “abandono-regeneración” de las áreas militares, se observa cómo sus agentes-protagonistas, es decir, los propietarios de las áreas, como son el Ministerio de Defensa, la Agencia del Dominio Público, los Fondos de Inversión Inmobiliaria, incluso, los Ayuntamientos, a pesar de ser entes públicos, asumen un papel similar a los emprendedores privados que se vinculan al capital inmobiliario-financiero. Por su parte, las administraciones encargadas de establecer el uso de las antiguas instalaciones militares, es decir, los Ayuntamientos, también asumen un comportamiento como entes privados cuya lógica es más inmobiliaria que social.

En las bases establecidas entre los actores involucrados en los procesos de “regeneración urbana”, se asume que la creación de “espacios de renta” se apoya en la privatización de propiedades públicas de las que se derivarán las nuevas funciones, “exclusivas” y “excluyentes”, que se sistematizan mediante los “proyectos urbanos” correspondientes. Estos “proyectos”, en los que están

involucrados, entre otros, Fondos de Inversión Inmobiliaria de *Cassa Depositi e Prestiti* o *Invimit*, ostentan la capacidad de conectar, entre sí, los nuevos artefactos arquitectónicos que expresan la obra realizada. Si atendemos a algunas categorías socio-espaciales de estos proyectos, como es el porcentaje de “vivienda social” asignada en el total de las nuevas destinaciones de uso, dicha asignación, cuando tiene lugar, responde a criterios que tienen que ver, sobre todo, con el máximo aprovechamiento económico a emprender. En Bolonia, por ejemplo, de los 53.930 m² de nueva edificación, solamente 3.170 m² están destinados a viviendas públicas, es decir, menos del 6%; además, la cantidad de residencias privadas es mucho más alta que la que se corresponde con la vivienda pública, 47.490 m² frente a 3.170 m². No obstante, se prevé destinar el 10% del total de las residencias, unos 50.660 m², a “viviendas protegidas”, porcentaje pequeño si lo comparamos con el de las nuevas residencias en renta, o en venta, puestas en el mercado inmobiliario.

Una de las características que distingue la relación que se produce entre los Agentes involucrados y la Legislación de la que se sirven, remite, directamente, a los contenidos de los instrumentos administrativos utilizados para poner de acuerdo a los actores involucrados en la gestión del proceso, contenidos redactados siguiendo aspectos legales en materia de “enajenación” del patrimonio militar. En este sentido, los “protocolos de colaboración interinstitucional” constituyen la base sobre la cual se plantea la “regeneración” de las áreas militares, procurando mecanismos de “equidad urbanística” en el marco de las “transferencias de aprovechamiento urbanístico”³²⁹.

El mecanismo especulativo, aquí detectado, hace referencia a la validez del “protocolo de colaboración”, mediante el cual el Estado procede a la atribución de un porcentaje de las ganancias, derivadas del proyecto de regeneración emprendido, a los Ayuntamientos. Analizando los diversos protocolos de colaboración interinstitucional, como el implementado en Turín (Aa. Vv., 2014c: 7), se observa cómo la cuantía de este porcentaje depende, proporcionalmente, del tiempo que transcurre entre el acuerdo programado y la

³²⁹ Los protocolos son pactos preliminares no vinculantes entre los Agentes públicos aptos para la firma de los “acuerdos de programa” sobre los cuales proceder, automáticamente, al cambio de destinación de uso de los Planes Reguladores. Además, la firma de un protocolo es el pase preliminar para llegar a validar el contenido de los llamados “Programas Unitarios de Valorización Territorial”, PUVaT, así como descrito en el caso de Bolonia.

firma del protocolo correspondiente. Si dicha firma se alcanza en un período de tiempo inferior a un año, el porcentaje derivado de las ganancias de la operación de regeneración urbana, correspondiente a su puesta en mercado inmobiliario, será del 15%. En caso contrario, será proporcionalmente inferior, hasta llegar al 5%³³⁰. De ahí que los Ayuntamientos se sientan incentivados para modificar el Plan Regulador, asignando, a los bienes objeto de “regeneración, los usos más rentables, con la finalidad de obtener más beneficio, dadas las dificultades económicas que suelen padecer.

Si bien la “regeneración” de las propiedades militares, en la medida en que constituyen un patrimonio público, debería plantearse como una oportunidad para beneficio de la ciudadanía, al final, las antiguas instalaciones de Defensa se configuran como un “capital en suelo” con el que emprender operaciones rentables en un mercado inmobiliario, respondiendo, con ello, a las estrategias territoriales que se derivan de un “modelo urbano disperso”.

Estrategias de centralidad y proceso de producción de “espacios de reproducción social”

¿Qué son los “espacios de reproducción social”?

Como punto de partida, podemos decir que los “espacios de reproducción social” son aquellos que se realizan, y permiten, la identificación entre “grupos sociales” y el “espacio”, del que no pueden prescindir para el desarrollo, “reproducción”, de sus vidas. Son estos grupos los que requieren dicho espacio en la medida en que, también, contribuyen a su producción (Álvarez Mora, 2015: 15-18).

Nos estamos refiriendo, sobre todo, a “espacios residenciales” heredados que proceden de las primeras experiencias de la Ciudad Tradicional, es decir, consolidados, históricamente, como tales. Por esta razón, son espacios “complejos”, ya que se distinguen por ser, ante todo, multifuncionales. Las

³³⁰ Además, si transcurre demasiado tiempo entre la firma del protocolo y del acuerdo, el protocolo se puede reiterar, aunque existen casos en que los protocolos han sido cancelados y substituidos por otros (véanse los casos de Milán, Roma y Turín).

actividades que han ido acumulando, a lo largo de su historia, el carácter y la relación que mantienen entre sí, es lo que determina su grado de “complejidad”.

Son lugares, también, que revelan un alto grado de “compacidad”. Estamos hablando, por tanto, de “espacios compactos”, razón por la cual se suelen identificar, en general, con los ámbitos de los Centros Históricos, donde se consolida, como hecho diferencial, un riguroso mestizaje económico-social. Se trata, en suma, de lugares donde conviven, conformando una misma categoría espacial, “compacidad” y “complejidad”.

Los “espacios de reproducción social” se verifican tanto en su vertiente “popular” como “burguesa”, bien entendido que, en origen, se trata de lugares donde se crean aquellas condiciones sociales, económicas y espaciales, que hacen posible la vida a los sectores más necesitados, aunque, con el tiempo, dichas condiciones reviertan hacia aquellos otros que han ejercido un derecho sobre los mismos por razones que atienden a procesos de posesión-desposesión socio-espacial.

Por lo que se refiere al “espacio social” por excelencia, aquel que se identifica con las necesidades de las “clases populares”, se caracteriza por su condición, decimos, de “espacio socialmente complejo”, lugar de encuentro interclasista, heterogéneo, creador de una riqueza socializada, donde sus pobladores pueden satisfacer sus necesidades sin necesidad de desplazarse a otros lugares de la ciudad. Se trata, en síntesis, de aquellos ámbitos que podemos definir, en sentido estricto, como “*ciudad*” (Mumford, 1961).

La otra manifestación de este “espacio de reproducción social” es aquella que detenta connotaciones “burguesas”. El “espacio social burgués”, por tanto, se caracteriza por ser un lugar concebido como “espacio social” de alta calidad, donde se asienta la población de más altos recursos, generalmente, distanciada, por razones que se derivan de una estructura urbana segregada, de todas aquellas actividades que “contaminan” el sesgo social de alto standing que identifica este tipo de espacio. Se puede decir, en este sentido, que el “espacio social burgués” no identifica tanto a la “ciudad”, ya que sus residentes conciben su hábitat como refugio en un marco urbano concebido, decimos, como espacio segregado.

La creación de “espacios de reproducción social” burgueses, específicos y segregados en ámbitos exclusivos, remonta al modelo urbano desagregado,

aquel que se “construye” descomponiendo, social y espacialmente hablando, la Ciudad Tradicional, es decir, “zonificándola” con el objetivo de orientar sus funciones hacia la “centralidad”. El instrumento urbanístico que realiza esta “desagregación” es, por tanto, la “zonificación”, expresión, en última instancia, de la “división social del espacio”. Se produce, de esa forma, una asignación espacial por clases sociales, que no es más que la expresión de la división social del trabajo. De la “compacidad” espacial originaria, que distinguía a la ciudad en su origen, vamos a pasar a un “espacio zonificado”, a una “ciudad segregada”.

La existencia de una vertiente popular del “espacio de reproducción social”, identificado, como decimos, con la primitiva “ciudad tradicional”, constituye una amenaza en la medida en que impide aquellas intervenciones urbanísticas que permiten la acumulación de capital. De ahí la necesidad, desde el punto de vista del capital, de transformarla, procediéndose, para ello, a la expulsión de los sectores sociales populares, también, a sus actividades, condición indispensable para que ejerza como nueva “área de centralidad”.

Si bien existe una fuerte contraposición entre ambas manifestaciones del “espacio social”, ya se de signo “popular” o “burgués”, ello no es más que consecuencia de la, a su vez, dicotomía que enfrenta a otras tantas maneras de concebir la “renta urbana” que se deriva del proceso de producción que hace realidad cada uno de dichos espacios. Esta contraposición entre “rentas”, se produce en la medida en que se establecen usos asignados a un determinado ámbito urbano, también, en la ponderación entre intereses enfrentados, encuentro, por tanto, entre componentes sociales y económicas por la lucha del espacio. Se trata de la satisfacción de los deseos de aquellos sujetos que intentan reglamentar la ciudad a su beneplácito, para maximizar la renta que se produce, y los que, al contrario, protestan y luchan para defender el “valor de uso” que permite la habitabilidad de una ciudad.

Resulta oportuno recordar a Italo Calvino (1998: 49), quien, en su relato sobre *Las ciudades Invisibles*, las divide en dos especies: «*las que a través de los años y las mutaciones siguen dando su forma a los deseos y aquellas en las que los deseos o bien logran borrar la ciudad o son borrados por ella*». Se trata de una distinción entre quien, con fuerza, reivindica el “*derecho a la ciudad*” (Lefebvre, 1968), y aquellos que, al contrario, apuestan para dismantelar la ciudad “*como obra*” a través de las operaciones de transformación urbana, para

cancelar cualquier elemento de cohesión y complejidad social que realice sus “deseos” (Stein, 2019).

Ante la sensibilización de las clases medias y populares, frente a las insuficiencias urbanísticas que caracterizan las ciudades, en particular, las italianas, la reivindicación de los “espacios de reproducción social”, de carácter popular, ponen el acento, sobre todo, en la preservación y mejora de las calidades de tipo popular frente a cualquier otro tipo de medidas urbanísticas cuyo único objetivo sea eliminarlos para hacer posible la “regeneración correspondiente”.

El cambio de rumbo impulsado por la renovación-regeneración urbana, implica, en general, distorsionar el medio ambiente construido colectivamente, para implementar nuevas funciones de alta calidad sobre las que basar la construcción de la “ciudad como producto”³³¹. De ahí que, la disyuntiva entre un deseo y otro está directamente relacionada con la vida y la muerte de la ciudad, con la reivindicación de los espacios centrales, por parte de las clases populares, para satisfacer sus necesidades primarias, o la rendición ante las exigencias del capital.

En este sentido, las áreas militares, como propiedades públicas, es decir, como “bienes comunes”, una vez abandonadas por parte de la milicia deberían ser concebidas para priorizar las exigencias de la ciudadanía, ya que son parte de un patrimonio heredado, funciones cívicas, que respondían a la defensa militar del territorio. Su permanencia, impulsándolas como los “continentes” más apropiados para que alberguen actividades, incluso, residencias, para la población más necesitada, haría frente a la recuperación de ese “espacio social popular” que garantizaría, al menos, la lucha contra la “segregación”.

³³¹ Éstas son las posiciones que han contrapuesto, en Estados Unidos, el arquitecto de la ciudad de Nueva York, Robert Moses y la activista Janet Jacobs. El “*Master Builder of New York City*” (Christin y Balez, 2014), para lograr sus objetivos de renovación urbana, unió un conjunto de agentes que tenían una gran influencia política a la hora de tomar decisiones (bancos, sindicatos, empresarios, aseguradores de bonos, compañías de seguros, etc.). En contraposición a este bloque, la sociopolítica canadiense fue la líder de una coalición local para detener algunos proyectos de renovación urbana neoyorkina entre las décadas de 1950 y 1960, entre los cuales el “*Lower Manhattan Expressway*”. En España, se remite a los movimientos de resistencia popular que han tenido lugar en contra del Plan de la Ribera entre finales de 1960 y principios de 1970 (Solà-Morales i Rubió et al., 1974).

Desarrollo Urbano y “espacio social”

a) La condición “compleja” y “compacta” del “espacio social”. La implicación de las áreas militares en este tipo de espacios, o como impulsoras de nuevas categorías urbanas

La ciudad «es una sucesión en el tiempo de ciudades diferentes, alternativamente justas e injustas. Pero lo que quería advertirte era otra cosa: que todas las Berenice futuras están ya presentes en este instante, envueltas una dentro de la otra, comprimidas, apretadas, inextricables». De las palabras de Italo Calvino (1998: 169), a propósito de la “ciudad justa e injusta”, deducimos cómo lo justo, o lo injusto, son expresiones metafóricas, respectivamente, de la “ciudad como producto” y la “ciudad como obra”. Si entramos en más detalles, en la coexistencia entre ambas acepciones de la ciudad, refiriéndonos, siempre, al ejemplo de Berenice, insistiendo en la componente justa, «se descubre una manchita que se extiende como la inclinación creciente a imponer lo que es justo a través de lo que es injusto y es ésta tal vez el germen de una inmensa metrópoli...» (Calvino, 1998: 169).

Interpretando esta metáfora, podemos llegar a entender de qué forma se comporta el desarrollo urbano de la ciudad del capital, la forma de llevarse a cabo las transformaciones de los “espacios de reproducción social” de carácter popular, es decir, aquellos que se extienden por la inmensidad de la metrópoli. Lo “injusto”, personificado por las expresiones espaciales que adopta “ciudad como producto”, se yuxtapone, aunque evidenciando su contraste, con lo “justo”, es decir, con la “ciudad como obra”. Esta yuxtaposición crea nuevas pautas de desarrollo espacial, dotando calidades diferentes entre unas y otras, lo que incide en el valor del suelo, desplazando a las clases con menos recursos, y desmantelando un tejido consolidado, históricamente, por la colectividad, tejido urbano caracterizado por su “complejidad-compacta”.

Si nos referimos, en este sentido, al papel que el desarrollo urbano ejerce sobre las áreas militares, a la hora de garantizar la permanencia, o no, de un “espacio de reproducción social”, observamos cómo las nuevas funciones asignadas a dichas áreas dependen, en gran medida, de esa forma de proceder

a la construcción de la ciudad, y con la que dichas instalaciones militares están comprometidas. En el caso de Bari, por ejemplo, existió el “peligro” de que la antigua instalación militar del cuartel Rossani, patrimonio inmobiliario público de propiedad de la Administración Local, se transformasen en nuevos “espacios de renta” en consonancia, en primer lugar, con el “proyecto urbano” de 1985, con el que se procuraba la creación de una “nueva centralidad” en torno a la Estación Ferroviaria Central de Bari. Estamos hablando de un aparcamiento subterráneo y un intercambiador. Lo que respondía, en segundo lugar, al concurso “Baricentrale” de 2013, con lo que el cuartel se convertiría en una nueva “ciudad de la cultura”, con la incorporación de un “pulmón verde” y un aparcamiento subterráneo. Sin embargo, las nuevas funciones que se están desarrollando, es decir, un parque urbano, servicios públicos, como el “Urban Center”, la nueva Academia de Bellas Artes y diversas estructuras deportivas locales, responden a las exigencias de la componente social popular local, además de conformarse como espacios construidos por los ciudadanos de Bari.

Por lo que respecta al caso del cuartel *Rossani*, en Bari, el “modelo de desarrollo disperso” no le afectó, de manera clara, debido a la toma de posesión de la antigua instalación militar como lugar «*de oportunidad, de protesta, de lucha y reivindicación*» (Álvarez Mora, 2015: 17), con lo cual se resolvieron, en cierto modo, los problemas urbanos que afectaban a los residentes de la zona donde se ubica el antiguo cuartel. La condición “compleja” y “compacta” del “espacio social” se expresa, en el cuartel Rossani, al ser requerido, por parte de la ciudadanía, para seguir habitándolo, ya que sus escasos medios económicos les impedían desplazarse a otros lugares de la ciudad. Como bien relatado por Signorile (2014), podemos entender el espacio del cuartel “Rossani” de Bari, por tanto, como un lugar reconocido por su integridad, por su resistencia a ser manipulado, por su capacidad para revolverse, rebelarse, ante todo aquello que intenta manipularlo y alterarlo.

En el caso de Turín, por el contrario, la regeneración del cuartel *La Marmora* se configura como un nuevo espacio residencial-terciario de alta calidad, “Lugar de las Artes” destinado a clases sociales de alta renta. Dicha “regeneración”, que según el proyectista Carlo Ratti (2017) «*tiene como objetivo establecer una nueva comunidad compuesta por residentes locales, estudiantes y trabajadores temporales, y laboratorios de fabricación digital*», se desarrolla en

un barrio que, desde finales del siglo XIX, se ha distinguido por su carácter estrictamente “burgués”, un espacio de “elite” que es una isla dentro del complejo metropolitano de Turín.

Observamos, por tanto, una clara diferencia entre los tipos de “equipamientos”, exclusivos o populares, que asumen las áreas militares a la hora de desarrollarse, en base a las mismas, “espacios de reproducción social”. Si en el caso del cuartel “Rossani”, la finalidad del proyecto de “regeneración urbana” era responder a la falta de servicios urbanos públicos de diferentes tipos, como el “verde”, “instalaciones deportivas”, biblioteca...etc., en la ciudad de Turín se procede a la regeneración del cuartel “La Marmora” para fortalecer el carácter segregado de la ciudad en su vertiente burguesa, no obstante la gran presión ejercitada por las asociaciones vecinales locales, como la ocupación llevada a cabo por la asociación *Terra del Fuoco*, en 2015. Las nuevas funciones del cuartel turinés no invierten una tendencia consolidada en Borgo Po, la que se corresponde con un proceso de “reproducción social” burguesa, sino que, por el contrario, la impulsan, correspondiéndose ello con el desplazamiento, hacia otros territorios de la metrópoli, de aquellas otras formas de vida que se corresponden con los sectores sociales más populares.

b) El papel de las áreas militares en el proceso de descomposición de la “complejidad espacial” originaria.

Si bien, como ya se ha subrayado, las grandes propiedades militares deberían ser objeto de una atenta valoración, para comprobar si existe, o no, la posibilidad de ser utilizadas para finalidades públicas, es decir, para servicios y equipamientos comunitarios, la decisión de enajenarlas, para su posterior “regeneración”, suele responder, muy a menudo, a una lógica de aprovechamiento de la “renta urbana diferencial” que producen.

Como ya lo hemos reseñado, se suele verificar un hecho, según el cual, el desarrollo urbano que se ha producido en torno a las áreas militares ha estado condicionado por la presión especulativa que ejercían específicos promotores inmobiliarios-financieros. Esto es lo que ha contribuido, entre otras cosas, a crear las condiciones más adecuadas para emprender, como condición necesaria que contribuyese a la realidad de dicho fenómeno especulativo, a la descomposición de la “complejidad espacial” originaria del ámbito espacial donde se ubicaban las

grandes propiedades militares. Descomponer la “complejidad” originaria para favorecer, y hacer posibles, los procesos de “regeneración”.

En los barrios Flaminio, de Roma, y Bolognina, en Bolonia, las regeneraciones emprendidas se han apoyado en la descomposición socio-espacial que, en paralelo, estaba impulsándose en los mismos, con el objetivo de eliminar su condición de barrios “complejos” y “compactos”, ya que estas “categorías” espaciales entran en contradicción con la “simplicidad” que requiere lo proyectado. La mezcla socio-económica originaria, propia de espacios “no-dominados”, como ha subrayado por Fogli (2016) y Scandurra (2015), respectivamente, para Flaminio y Bolognina, dada la complejidad que presentan, se elimina para dar paso a un nuevo espacio, esta vez, “dominado”, que responda a los requerimientos políticos del capital. En el Borgo Po, de Turín, en cambio, se consolida un tipo de centralidad que tiene que ver con la reproducción social de la burguesía local, eludiéndose la emergencia de viviendas sociales y de funciones aptas para la población con menos recursos. Según la investigación llevada a cabo, en 2016, por Falletti (2016a), en toda la ciudad metropolitana las familias turinesas que esperan la asignación de una vivienda de Protección Oficial alcanzan la cifra de 18.611.

Parece evidente que, en estas condiciones, tendríamos que hacernos la pregunta siguiente: ¿Cómo deberían emprenderse las “regeneraciones” de las áreas militares para que ejerciesen como “espacios de reproducción social”, sobre todo, de carácter popular? Es la acción de la ciudadanía, su práctica política, en paralelo a la de la Administración Local, lo que tiene capacidad para impulsar, implementar y hacer realidad, esas funciones urbanas que se implican en la “reproducción social” de las clases populares. Estas funciones, como las referidas a las viviendas de protección social, comercio vecinal, huertos urbanos, nuevos carriles para bicicletas, zonas peatonales y parques, ocuparían los artefactos militares que han sido desmantelados y abandonados, lo que las desvincularía de un proceso de producción espacial propio del capital. Nos encontramos, de hecho, con dos tipos de casuísticas. En primer lugar, y tomando como ejemplo el caso del cuartel “Rossani”, en Bari, la población local, ocupando ilegalmente los artefactos militares en estado de abandono en 2014, contribuyó a poner de relieve aquellas cuestiones que contribuían a resolver la mejora en la calidad de vida urbana popular. De esta manera, se proporciona una salida a la

situación de “espacios en espera” en la que se encontraban estos inmuebles, es decir, aguantando su abandono hasta mejor ocasión para el emprendedor de turno, pensando en un “negocio futuro” más rentable. En segundo lugar, nos referimos al proceso de regeneración del cuartel “Piave”, en Belluno, donde las decisiones a tomar provinieron de la Administración Local, la cual se implicó en promover, a partir de 2013, una “regeneración” teniendo en cuenta las necesidades socio-económicas de la ciudad, de sus habitantes, de acuerdo con las directrices del Plan Regulador.

c) El movimiento de relocalización de las áreas militares y la formación de “nuevas centralidades”. El proceso de producción de la ciudad como determinante.

Se puede mostrar, históricamente hablando, que la práctica inmobiliaria llevada a cabo, a partir de las instalaciones militares, ha apostado, en general, por relocalizarlas hacia posiciones periféricas, impulsando, de esta forma, nuevas urbanizaciones siguiendo pautas vinculadas con los intereses del capital. Ejemplos, como el de las Plazas de Armas de Milán (Uberti, 2015), así como el que se refiere a diversas áreas militares de Turín (Cadeddu, 2008), nos muestran estas tendencias. La reubicación de las áreas militares genera nuevas transformaciones urbanas, o dicho de otro modo, “regeneraciones”, que se convierten en nuevos “espacios sociales”. Se trata, sin embargo, de espacios con connotaciones más burguesas que populares, ya que su proyecto y materialización final, se enmarcan en procedimientos claramente especulativos, produciendo beneficios económicos vinculados a la “desagregación” urbana emprendida, también, en Turín.

Generalmente, este tipo de dinámicas, impulsadas desde la producción de la ciudad del capital, han supuesto, porque ese era su objetivo, la reconversión de los suelos existentes, donde se albergaban funciones militares, en áreas residenciales de alto nivel de renta. Procedimientos que se remontan, incluso, a la segunda mitad del siglo XIX, como fue el caso, entre 1889 y 1897 (Poli, 2016: 9), de la creación del *Distrito de las Milicias*, en Milán, en unos terrenos de 116.500 m², de bajo coste, para relocalizar los cuarteles derribados y crear un nuevo “espacio de reproducción social” burgués. Si atendemos a procesos de regeneración más recientes, podemos referirnos a la reconversión

del cuartel *La Marmora*, en Turín, donde se observa cómo la previsión de toda una serie de espacios residenciales de alto standing, para una población con altos recursos económicos, no necesitan de la “complejidad” típica de los “espacios de reproducción social” populares. Si los “servicios urbanos” que conforman la “ciudad”, en la medida en que hacen frente a las necesidades de los más necesitados, constituyen componentes urbanos indispensables del “espacio tradicional”, complejo y compacto, no sucede lo mismo para aquellos otros “espacios sociales”, los de índole burguesa, ya que un mayor nivel de renta permite un uso de la ciudad que no está condicionado, necesariamente, por la “proximidad” a dichos servicios. Es el caso del nuevo “espacio social” proyectado en base al cuartel *La Marmora* de Turín. La presencia, en este sector, de unos espacios públicos emblemáticos, como el “Lugar de las Artes”, de unos 100 metros de largo por 80 de ancho, se contempla para dotar de zonas de recreo a los nuevos residentes, los cuales se instalarán en los antiguos edificios militares así regenerados. O, más bien, a la población burguesa ya instalada en Borgo Po.

La complejidad es algo que no se puede proyectar, tampoco, insertar, sin más, en cualquier espacio urbano. Lo “complejo” requiere un largo proceso de construcción histórica, constituyéndose, por otro lado, como una de las condiciones *sine qua non* para la existencia de espacios residenciales populares, es decir, los que tienen capacidad para desarrollarlo y mantenerlo a lo largo del tiempo.

Los espacios de “reproducción social” en el marco de la Planificación Urbana

a) ¿Planificar el “espacio social”, o reorientar sus significados originarios? El papel de la Planificación en la definición del “espacio social” urbano

Las propiedades militares se han materializado, entre otras cosas, con la finalidad de satisfacer necesidades colectivas, en nuestro caso, aquellas que tienen que ver con la defensa nacional. Sin embargo, una vez que estas actividades, ya instaladas en el lugar que les corresponda, dejan de ser útiles, por razones de “obsolescencia funcional”, se procede, atendiendo a las

localizaciones muy atractivas que ostentan para el desarrollo de específicas “rentas urbanas”, a su privatización y venta. Para ello, se suelen utilizar mecanismos institucionales, establecidos a tal efecto, que proporcionan vía legal a tales procedimientos, contando, a su vez, con las directrices emanadas del Plan Regulador correspondiente.

De la casuística estudiadas, se deduce una dinámica muy precisa, según la cual es la Planificación Urbana la que orienta y decreta la materialización de los “espacios de renta”, no tanto lo consustancial de dichas instalaciones, no su presunta vocación como bienes patrimoniales de lo que tienen que derivarse, necesariamente, “valoraciones económicas”. Nos preguntamos, en este sentido, si es posible materializar, en los antiguos artefactos militares localizados en esas posiciones estratégicas que reclama el negocio inmobiliario, los “espacios de reproducción social” que son inseparables del sentido de la “colectividad”. La pregunta es, ¿cuál debería ser el papel que asume la Planificación Urbana a la hora de implementar, recogiendo la “memoria colectiva” que verifica, históricamente, lo “urbano”, la condición del “ser ciudad”, los “espacios sociales”, en un contexto favorable para emprender acciones especulativas? Si el objetivo es recuperar “espacios sociales”, ¿bastaría con la disposición, vía proyecto, de los equipamientos urbanos que conforman, y se vinculan, a esos “espacios de reproducción social”?

Si consideramos que el “espacio de reproducción social”, en su vertiente popular, es producto de un proceso histórico protagonizado por la colectividad, fruto de un vivir continuo, permanente, que se produce a lo largo del tiempo, ¿podemos argumentar que dicho “espacio” surge espontáneamente como respuesta a la acción de la población allí localizada, quien, con ello, no hace más que producir, reproducir, sus condiciones de vida? ¿Es posible planificar, en este sentido, el “espacio de reproducción social”?

Es evidente que no. La Planificación Urbana puede destinar un espacio a un uso de “reproducción social” popular; sin embargo, para que este espacio se materialice realmente, hay que contar con la presencia de una población con capacidad de acción para hacer posible la creación y el mantenimiento de un entorno apto para satisfacer sus necesidades.

Si bien la Planificación Urbana puede implementar las operaciones de “regeneración” de específicas instalaciones militares, con el objetivo de fomentar

“espacios de reproducción social” de signo popular, eso sí, siempre que ya exista una “memoria colectiva” urbana que esté garantizando su permanencia histórica, resulta mucho más frecuente que se fortalezcan aquellos otros “espacios sociales” destinados a las clases sociales de más alta renta, ya que, para ello, basta con dotarlos de “equipamientos” que no exigen una proximidad tan inmediata al “hábitat”, como sí es el caso de aquellos que hacen posible la vida en las zonas más populares. En el Borgo Po de Turín, por ejemplo, la presencia de la burguesía se reafirma a través del “proyecto urbano” para regenerar el cuartel *La Marmora*, dadas las características del hábitat allí proyectado, 120/140 residencias, Lugar de las Artes, espacios de co-working, laboratorios artesanales, y comercio, es decir, con esos tipos de equipamientos que no están concebidos para que realice la “proximidad” citada. Solamente el *Museo de la Resistencia italiana* podría manifestarse como un “espacio de reproducción social”, ya que sus fundamentos recogen la memoria histórica derivada del proceso de construcción colectiva de la capital turinesa.

Otra opción frecuente, en este marco de la Planificación Urbana, consiste en sancionar el cambio en la composición social y económica del ámbito urbano donde se localizaban las actividades militares, cambio promovido, incluso, y de manera interesada, por parte de los propietarios del suelo militar. De ahí que el estatus de “espacio de reproducción social”, correspondiente a una determinada zona urbana, puede convertirse, a su vez, en un “espacio de renta”. Es lo que hemos observado, valga de ejemplo, en el barrio Flaminio de Roma. Las transformaciones que se están produciendo en este barrio romano, en base a unos “nuevos equipamientos” pensados en el marco de una política urbanística dirigida a la mejora del barrio, no están contribuyendo, sin embargo, a la recuperación de “espacios de reproducción social” de signo popular. De hecho, el *Auditórium*, el *Museo MAXII*, el *Puente de la Música* y las actividades temporales que ocupan el lugar del S.M.M.E.P., están pensadas, únicamente, para su uso por clases sociales de altos recursos económicos.

Es así cómo podemos hablar del fracaso del Urbanismo, de cierta forma de proceder a la “ordenación urbanística”, tal y como lo argumentan, bajo diferentes matices, Giuseppe Campos Venuti (2010a) y Leonardo Benevolo (2012). Ambos autores, subrayan cómo la Planificación Urbana no es capaz de resolver las distorsiones provocadas por el modo de producir la “ciudad del

capital”, por lo que se refiere, sobre todo, a sus componen económicos y sociales. Estamos hablando de la incapacidad de la Planificación Urbana a la hora de afrontar una alternativa que realice una “ciudad justa y equitativa”, una ciudad, por tanto, para todos. La construcción de una ciudad con un contenido social-popular, como objetivo prioritario, tendría que garantizar la “mezcla social”, la que, hoy día, niega el capitalismo más frenético, en la medida en que sus objetivos son otros muy distintos. La apuesta por el beneficio económico, derivado de la producción de “rentas del suelo”, como alternativa más clara para el capital, está distorsionando, e impidiendo, un modelo de ciudad para todos. Asistimos, en efecto, a la supremacía de la “ciudad como producto” frente a la “ciudad como obra”.

Podemos entender, por tanto, el fracaso de la Planificación Urbana, como disciplina, en la medida en que no garantiza el “derecho a la ciudad”. Aunque las determinaciones urbanísticas, que se derivan de los Planes, incidan en la realización de servicios y equipamientos para la mejora ambiental, económica y social, y con el objetivo de extender este fenómeno a todos los habitantes, al final se configura como una política que realiza los intereses que se crean en el “mercado inmobiliario”, lo que hace imposible tan nobles propósitos. Un caso ejemplar, en este aspecto, vuelve ser el papel que están cumpliendo las actividades programadas en el proyecto de “regeneración urbana” implementado en el Barrio de Flaminio de Roma. Dichas actividades no están abiertas al público, en general, sino a una determinada cuota de población. El uso del *Puente de la Música*, que no lleva ni proviene de ninguna parte, que es la expresión más dramática de lo puede entenderse como una “ciudad perdida”. Aunque en el trayecto peatonal del puente se organizan “eventos sociales” de alta calidad, como cenas al aire libre, sesiones fotográficas, rodaje de anuncios publicitarios...etc., en su parte inferior asistimos a un proceso de degradación, debido a las “actividades” allí asentadas, las cuales desdican los objetivos medio-ambientales planteados en origen³³². El dualismo entre la parte peatonal y la parte inferior del Puente, pone evidencia la renuncia, auspiciada por el capital, a fortalecer intereses colectivos en favor de aquellos otros que apuestan por lo

³³² Todo eso ha sido observado por parte del autor de la tesis durante su experiencia personal y entrevistas con residentes locales.

privado. No desaparece la idea de lo público, simplemente, se pone al servicio de intereses particulares.

b) Planificar la “regeneración” de las áreas militares como “espacios sociales”: entre lo “exclusivo” y lo “popular”.

La Planificación Urbana, como decimos, está más al servicio de la creación de “espacios de renta” que de “espacios de reproducción social”, sobre todo, los que se identifican con los intereses de la burguesía. Podemos preguntarnos, en este sentido, ¿se puede, desde la Planificación, gestionar la regeneración urbana de las áreas militares para se produzcan espacios identificados con la reproducción de formas de vida populares? ¿Se puede, desde la Planificación Urbana, desarrollar capacidad, y voluntad política, para encauzar las reivindicaciones de los sectores sociales populares? En cada uno de los casos que hemos analizado, aquellos que se corresponden con ciudades metropolitanas, como Bari, Bolonia, Milán, Roma y Turín, se han observado unas acciones de resistencia, por parte de movimientos sociales locales, frente a las transformaciones que se proyectaban sobre antiguas propiedades del Ministerio de Defensa³³³. Sin embargo, estas formas de manifestarse, y rebelarse, contra las directrices del Planeamiento Urbano vigente, no se concretaban, habitualmente, en resultados apreciables. Lo que imponía, por el contrario, era un acto de voluntad, por parte de los propietarios de las áreas militares, vinculado con el capital inmobiliario-financiero, que desembocaba en el “derecho” que se arrogaban para crear una ciudad conforme a sus deseos, muy lejos de aquellos otros que les correspondía a la colectividad.

Refiriéndonos a los “espacios de reproducción social”, solamente en el caso de cuartel *Rossani*, de Bari, las directrices de Planificación Urbana, que tienen en cuenta, a dicha instalación, en el marco de un “proyecto urbano” de

³³³ De los casos de instalaciones militares analizadas, las ocupaciones han tenido lugar en Bari, por parte de la acción del colectivo “*Ex Caserma Liberata*”, que está ocupando el cuartel Rossani a partir de febrero de 2014 hasta la actualidad (<https://www.facebook.com/Excasermaliberata/>) y en Turín, ocupación que tuvo lugar en 2015 de 18 de abril hasta el 12 de noviembre por parte de la asociación “*Terra del Fuoco*” (<http://www.terradelfuoco.org/>). Otros casos de ocupación, no analizados en la tesis, son los de del grupo “*Làbas*”, que ha estado ocupando el cuartel “*Masini*” de Bolonia desde el 13 de noviembre de 2012 hasta el 30 agosto de 2017 (<https://labasbo.org/chisiamo/>). En Milán el grupo anárquico “*Pirati di Rho*” ocupó el cuartel “*Goffredo Mameli*” de 13 a 30 de marzo de 2015. En Roma el antiguo cuartel “*Porto Fluviale*” ha sido ocupado a partir del 2 de junio de 2003 por parte del grupo “*Coordinamento Cittadino di Lotta per la Casa*” (en castellano, “*Coordinación Ciudadana de Lucha para la Vivienda*”, véanse <https://www.facebook.com/PortoFluvialeRecuperato/>).

gran alcance, se han replanteado sus destinaciones de uso, pasando de ser concebido, en un primer momento, como “espacio de renta”³³⁴, a su nueva condición como “espacio de reproducción social” popular. Este cambio, que permitirá que el antiguo cuartel se convierta en sede de servicios públicos, el *Urban Center*, la Academia de Bellas Artes, una biblioteca regional, espacios deportivos, y en un parque público, ha sido posible por las reivindicaciones de la población local, la cual procedió a la ocupación de los espacios del cuartel que se encontraba completamente abandonado. La legalización de esta forma de “reapropiación” de un ámbito urbano de estas características, ha sido sancionada a través de un mecanismo de “*Planificación Participativa*” (Comune di Bari, 2018a), fomentado mediante prácticas sociales concretas que se han ido expresando ocupando, temporalmente, dichas instalaciones militares. Este proceso de “regeneración”, que se inició reutilizando, temporalmente, los edificios y espacios abiertos del antiguo cuartel, constituye un experimento de carácter social que se desarrolla al margen de los dictámenes de la Planificación Urbana, ya que, con ello, se pretende frenar el fenómeno de abandono y degradación, creando, en contrapartida, un lugar de socialización e inclusión.

Otro tipo de iniciativa muy similar, es el que se está llevando a cabo en el cuartel *Piave* de Belluno. El elemento desencadenante ha sido la toma de conciencia, por parte de una nueva Administración Local, a propósito de las necesidades que demanda la población. Una atenta reflexión, a propósito de las posibilidades de reutilización de la antigua instalación militar, y pensando en las reales necesidades de la población, ha puesto en evidencia la imposibilidad de emprender una operación de “regeneración urbana” que atienda aquellos otros intereses que se vinculan con el mercado inmobiliario, ya sea por motivos relacionados con la crisis económica global, o por la poca rentabilidad que puedan generar este tipo de operaciones. De ahí que se tomase la decisión de abrir el cuartel a usos que respondiesen a la necesidad de la población. Los instrumentos utilizados, para entregar algunos de los edificios a las asociaciones

³³⁴ De hecho, a partir del Plan Regulador de Quaroni de 1976, pasando por el proyecto urbano de 1985 para la creación de un área de nueva centralidad y el proyecto urbano “Bari Central” de 2012, varios han sido los planteamientos para la reconversión del cuartel. En el 1976 se preveía la creación de una nueva edificación a alta densidad; en 1985, en Modificación al Plan Regulador, se planteaba la creación de aparcamientos “subterráneo” y “intercambiador” en consonancia con el nuevo papel asignado a la Estación Ferroviaria, previsión confirmada en 2006 dentro del Programa de Regeneración Urbana P.R.U.S.S.T., y en 2012, dentro del proyecto urbano “Bari Central”, como “ciudad de la cultura” y “pulmón verde”, además de aparcamiento subterráneo.

locales, han sido los convenios establecidos con asociaciones locales, para que éstas últimas utilicen los inmuebles que se encuentran en estado de abandono. Paulatinamente, todos los edificios, a partir de entonces, están siendo ocupados. El proceso de regeneración comenzó en 2014, no estando exento de dificultades, sobre todo, las que se referían a la financiación. Al final, se está entregando a la comunidad local de Belluno un lugar donde cumplir parte de sus deseos, para cumplir necesidades que demandan. La voluntad, por parte de la Administración Local, de atribuir a la comunidad, a un precio asequible, un suelo de propiedad pública, ha encaminado un proceso de creación de un nuevo espacio social popular. La Planificación Urbana, en este caso, ha re-definido el nuevo uso del cuartel “Piave”, modificando sus determinaciones al respeto, y con el objetivo de poner en marcha un proceso de paulatina restitución de la antigua propiedad del Ministerio de Defensa a la ciudadanía. Las grandes diferencias que observamos, entre el “espacio de reproducción social”, ya sea popular o burgués, y los “espacios de renta”, tienen que ver, también, probablemente, con esas variables derivadas de “decisiones temporales” que se toman para llevar “experimentaciones alternativas” en la manera de utilizar las instalaciones militares.

Los procesos de “regeneración urbana” que protagonizan las áreas militares, ya sea para crear “espacios de renta” o “espacios representativos burgueses”, no tienen otro objetivo que emprender operaciones que procuren grandes beneficios económicos, en el tiempo más rápido posible, o crear las condiciones de base para que se materialicen, sin posibilidad de revertir el proceso, componentes sociales populares. Los casos de Bolonia, Milán, Roma y Turín, en los que propietarios de las antiguas instalaciones militares son privados, como los Fondos de Inversión, constituyen ejemplos de lo que decimos. En contrapartida, lo que sucede con los “espacios de reproducción social” es que, para hacer realidad un proyecto al servicio de los sectores sociales con bajos-medios recursos, es necesario la toma de decisiones por parte de las Administraciones Locales, generalmente, propietarias de los antiguos recintos militares, aunque entren en contradicción con el Planeamiento vigente.

La gestión de las “áreas de centralidad” como “espacios de reproducción social”

De los casos reseñados, observamos una contradicción entre el mantenimiento de la propiedad en manos de un ente público, como las Administraciones Locales, o su privatización a través del mecanismo de transferencia de la propiedad del Ministerio de Defensa a la Agencia del Dominio Público, y de ésta a los Fondos de Inversión Inmobiliaria. La privatización de las grandes propiedades militares se enmarca en un modo de proceder a “producción de la ciudad” que tiene que ver, sobre todo, con la rentabilidad económica de la operación emprendida en el marco de las estrategias establecidas por la Planificación Urbana.

Por el contrario, la atribución de la propiedad a los Ayuntamientos está más relacionada con la realización de espacios sociales para la ciudadanía. La transferencia de una instalación militar al patrimonio de la Administración Local es resultado de un largo recorrido normativo, que está teniendo lugar desde hace ya más de treinta años, y por el que se apostó, en sus inicios, para emprender operaciones de enajenación para la creación de “espacios de renta”, como es el caso del cuartel Rossani de Bari. Sin embargo, debido a la dificultad de realizar proyectos especulativos, en el conjunto de las instalaciones que han sido abandonadas, incluso, por razones derivadas de la crisis financiera de 2007-2008, se han producido diversos tipos de acuerdos, entre los sujetos públicos involucrados en la gestión de las áreas militares, para emprender, posiblemente, acciones alternativas. La posición adoptada por los Agentes involucrados es, en algunos casos, de resignación ante la imposibilidad de obtener un importante beneficio económico derivado de las “reconversiones” a emprender de ciertos tipos de instalaciones militares, debido, en gran medida, a su localización poco favorable para emprender operaciones con sesgo especulativo. Algunos de los acuerdos que se toman suelen derivar, en gran parte, de esta toma de posición adoptada por parte de las entidades involucradas, lo que desemboca en la materialización de “espacios de reproducción social” con los que hacer frente a las necesidades de la población y los ámbitos que habitan, los cuales, en décadas anteriores, han protagonizado urbanización extensivas sin la dotación

de equipamientos y servicios que les eran necesarios. Tipificamos, en este sentido, las siguientes casuísticas:

- La primera se refiere a la atribución del cuartel “Piave” a la Administración Local de Belluno: ésta fue el acto final del proceso, referente a las relaciones patrimoniales, que tuvo lugar entre la ciudad y el Ministerio de Defensa, a través de la intermediación de la Agencia del Dominio Público. Todo ello remite a una relación conflictual Ayuntamiento-Ministerio, por no haberse respetado las obligaciones derivadas del contrato disciplinar correspondiente. Este tipo de casuística puede remitirse a la creación de cualquier tipo de espacio.

- La segunda hace referencia a las atribuciones que se derivan de unas tentativas, entre los Agentes involucrados en la gestión de las instalaciones militares, utilizando el procedimiento de la “permuta”, entre ellos, para promover operaciones de transformación urbana de gran alcance, en suma, para materializar “espacios de renta”. La transferencia, en propiedad, del cuartel “Rossani” al Ayuntamiento de Bari, deriva de un acuerdo, bajo el procedimiento de la “permuta”, llevado a cabo en 2008. La Administración Local cedió a la Agencia del Dominio Público la Iglesia Rusa y el Palacio de la Prefectura, recibiendo, a cambio, dicho cuartel más 13 millones de euros para invertir en su “regeneración”.

- Y, como tercera casuística, destacamos las transferencias de propiedad derivadas del procedimiento llamado “*federalismo demaniale*”. Cuando todas las tentativas impulsadas por los actores estatales, con la finalidad de recaudar un beneficio económico de la operación de enajenación, fracasan, no queda otro remedio que ceder el título de propiedad de una instalación militar a los entes territoriales personificados, generalmente, por los Ayuntamientos, para que ellos mismos se encarguen de restituirlos, mediante las operaciones correspondientes, a la sociedad civil. Con ello, se abre un escenario para la regeneración que remite a cierta incertidumbre, tanto a nivel decisional, como económico, incluso, dejando en la duda la capacidad del proyecto a emprender. Posiblemente, en situaciones semejantes estamos ante estrategias de centralidad “sin futuro”, sobre todo, por lo que respecta a las Administraciones Locales de pequeño tamaño, como la de Ceggia y de Oderzo.

Estrategias de centralidad “sin futuro”. El abandono, y la marginación, como estrategia

En el proceso de construcción de la ciudad del capital, observamos una tercera forma de materialización de la “centralidad” en paralelo a aquella otra que se identifica con la creación de “espacios de renta” y de “reproducción social”. Se trata de una casuística que responde al “abandono” de las áreas militares, cuando dicho “abandono” se perpetua en el tiempo, con la consiguiente degradación de la “obra”, a la espera, en un arco temporal indefinido, de que los agentes interesados en su gestión se encarguen de su restitución a la sociedad civil. La incertidumbre que reina sobre los espacios militares “sin futuro” se refleja, a su vez, en la falta de determinaciones específicas que no aparecen ni en los documentos de Planificación Urbana, ni en la Legislación, ni en la voluntad política de los Agentes involucrados en la gestión de estos bienes patrimoniales. Es evidente que dichas casuísticas responden a una de las tantas contradicciones que muestra el capital, sobre todo, en su forma de proceder al proceso de construcción de la ciudad. Se trata del fracaso a la hora de implementar estrategias para crear nuevas “áreas de centralidad” a partir de los inmuebles del Ministerio de Defensa.

Las estrategias de centralidad “sin futuro”, sus efectos, conducen a la perpetuación de un estado de abandono sin fin. El abandono “perpetuo” se materializa como un mecanismo más del “modo de producción de la ciudad”, quedando al azar de las dinámicas del modelo de desarrollo urbano imperante, también, de las Directrices de la Planificación Urbana y de las interrelaciones entre los agentes involucrados.

¿Qué implica el “abandono” y la “degradación” de las áreas militares sin alternativas?

Estamos frente a una casuística bien distinta con respecto a aquella otra que derivaba de la creación de “espacios de renta”, en la que el “abandono” y la “degradación” de los artefactos militares se presentaba como una estrategia que permitiese “nuevas oportunidades”, valoradas en términos inmobiliarios, para emprender proyectos de gran alcance. Si tomamos como ejemplo el caso de las

bases militares de Ceggia y de Oderzo, observamos que el “abandono” de que son objeto se ha producido mediante una “estrategia sin estrategia”, para concretar un posible nuevo uso de las grandes propiedades militares. Lo que queda tras el abandono es el mismo abandono. En este sentido, estamos observando que el abandono no se ha producido pensando en un futuro concreto, ni siquiera, en una acción especulativa previsible. El abandono, de hecho, es la estrategia para el futuro de las instalaciones.

Fig. 72. Ruinas de la base logística de Ceggia, absorta en la vegetación espontánea.



Fuente: fotografías de F. Camerin (2017).

La producción y perpetuación del “abandono” está creando un nuevo tipo de paisaje, definido por Gilles Clément (2007) como “*tercer paisaje*”, que se caracteriza por ser un conjunto de espacios residuales cuya materialización deriva del abandono de un ámbito anteriormente explotado. Cómo nos sugiere Doron (2000: 255), cuando analiza lo que llama las “*dead zone*”, en su acepción como “zonas de transgresión”, estamos frente a la reapropiación de antiguos recintos militares abandonados, en estado de ruina total, por parte de la naturaleza, la cual ha empezado a “reconstruirlos”, creando espacios excéntricos y exóticos, una mezcla entre ruinas y natura salvaje, en el marco de un ámbito construido. Tomando como ejemplo el caso de Ceggia, podemos deducir que las

estrategias de “abandono sin alternativas”, que pesa sobre algunas grandes propiedades militares, están en relación a la aparición de residuos, ya sean urbanos, periféricos, procedentes de anteriores usos privados o públicos, consecuencias de la (in)decisión tomadas, por el capital, sobre el futuro del lugar sometido al abandono-degradación-ruina. De esta forma, se crean las condiciones de base para una re-apropiación de estos sitios por parte de la naturaleza (fig. 72).

Otras causas, a propósito de la aparición de estos tipos de espacios, tienen que ver, incluso, con la puesta en marcha de su propia “regeneración”. Repensar una gran propiedad de suelo urbano, procedente de uso militar en estado de abandono, tal vez, en ruina, no significa, solamente, incidir en cuestiones que atañen a su pasada situación de recinto cerrado. Se trata, también, de poner en marcha una idea para su restitución a la sociedad civil, lo que se supone que incidirá en la estructura económica y social de un determinado ámbito territorial, respondiendo a una demanda social bien precisa, incluso, teniendo repercusiones en la futura evolución de otros sectores de la ciudad, sobre todo, si se trata de municipios de pequeño tamaño, como es el caso de Ceggia y de Oderzo, respectivamente, de 6.110 y 20.659 habitantes, sobre una superficie territorial de 22,10 km² y 42,35 km².

Generalmente, un estado de abandono permanente de estas áreas militares, asegura un deterioro de sus espacios abiertos y construidos, lo que puede tener, cuando menos, dos consecuencias. Primero, una situación semejante puede que sea la mejor manera de entregar la gestión de estas “piezas urbanas” en manos al capital financiero, lo que se consigue incorporándolas a un mercado inmobiliario. El empresario de turno, que no se preocupa por los valores histórico-colectivos de la herencia recibida, pondrá en marcha un cambio radical, de dicho “bien patrimonial”, para vincularlo a una economía de consumo. Las consecuencias de tal hecho, como la privatización de lo que hubiera sido un bien ciudadano, el aumento del tráfico que ello llevará consigo, la destrucción del patrimonio histórico heredado, el desplazamiento de la población más débil...etc., apenas entran en sus previsiones. La segunda consecuencia es que las instalaciones militares, a la espera de un nuevo uso, pueden ser utilizadas para resolver cuestiones de emergencia futura, sean éstas militares o no. Entre ellas, destaca la acogida de los migrantes, con la que,

generalmente, se prevé su reutilización parcial, dejando en suspenso las previsiones de regeneración. Este es el caso del cuartel “Zanusso”, en Oderzo³³⁵. Como argumenta Italo Insolera (1989: 667), el Ministerio de Defensa tiene, generalmente, una cierta propensión a abandonar algunas de sus áreas pero, al mismo tiempo, mantenerlas como patrimonio propio para enfrentarse a las futuras necesidades de organización de las Fuerzas Armadas³³⁶.

Excluyendo el caso en el que el Ministerio de Defensa vuelve a utilizar instalaciones previamente abandonadas, asumimos la hipótesis según la cual el estado de abandono y degradación, sin alternativa, constituye, también, una forma concreta de proceder a la “producción de ciudad”. El “residuo” puede constituirse no sólo como un “bien” en “espera”, sino como la expresión de una ciudad en construcción, los “márgenes de la ciudad”, la “ciudad inexistente”. Este residuo, puede ser involucrado en el desarrollo urbano, lo que creará aquellas condiciones que permitan una nueva destinación de uso encaminada a propulsar, sobre todo, la “ciudad como producto”, menos, la “ciudad como obra”. La apuesta para una de las dos opciones, implica la cancelación de la otra.

Desarrollo Urbano y degradación patrimonial. El comportamiento de las áreas militares en este proceso

La consolidación de espacios abandonados “sin alternativas”, decimos, implica la verificación de un conjunto de grandes propiedades de suelo que, debido al estado de elevada degradación que presentan, pueden ser declarados como “ruinas”, ser difícilmente reutilizables, hasta desembocar en su derribo y desaparición. Relacionando este proceso con el desarrollo urbano, con la forma de producirse la ciudad, relación, por tanto, de causa-efecto, podemos observar que, con el paso del tiempo, el comportamiento de las áreas militares es doble, lo que quiere decir que pueden recrearse, a través de su hipotética

³³⁵ Véanse la investigación del programa de televisión italiana “*Striscia la Notizia*” (https://www.striscialanotizia.mediaset.it/video/una-caserma-molto-c-a-r-a-_25493.shtml).

³³⁶ O, incluso, recientemente el Ministerio de Defensa ha promovido un programa llamado “Cuarteles Verdes” (Esercito italiano, 2019) que ven involucrados los cuarteles Trieste de Casarsa della Delizia y el conjunto de “Plaza de armas-cuartel Artale” de Piacenza. Ambas instalaciones se podían considerar en fase de abandono “sin futuro”, siendo objeto de varios trabajos de investigación, véanse respectivamente Fabris y Camerin (2017) por el caso de Casarsa della Delizia y Infussi y Pasqui (2010) sobre Piacenza.

“regeneración”, como “espacios de renta” o como “espacios de reproducción social”.

El primer comportamiento tiene unas connotaciones claramente “especulativas”. Podemos decir, en este sentido, que las áreas militares abandonadas puede que estén protagonizando una “estrategia de centralidad” con el objetivo de reconvertirlas, sobre todo, en “espacios de renta”. Pero, para ello, se induce al abandono, como proceso básico e ineludible de dicha estrategia. El abandono, previo e inducido, puede que sea, por estas razones, la apuesta para que, en el marco de la ciudad del capital, sea posible materializar nuevas “áreas centralidad”, apoyándose en la “renta urbana diferencial” que genera dicho abandono.

El “no saber qué hacer” con los despojos del Ministerio de Defensa, implica su sumisión al mecanismo del mercado inmobiliario. Siempre habrá un emprendedor interesado en poner en marcha su reutilización. Sirva de ejemplo, toda la serie de ventas, por subasta pública, que han sido fomentadas por el Estado italiano, a las que han sido sometidas las áreas militares³³⁷, incluso, aquellas que estaban localizadas en territorio agrícola, como la zona de lanzamiento de Ceggia, la cual fue objeto de dos licitaciones públicas para proceder a su venta, en 2009 y 2010, con el objetivo de realizar nuevas actividades turísticas, aunque, finalmente, no fue vendida dado el desinterés mostrado por el capital inmobiliario y financiero.

La conclusión a este hecho, no puede ser más evidente. Según las pautas que sigue el proceso de construcción de la ciudad del capital, la paulatina urbanización, a la cual es sometido el territorio, en nuestro caso, el italiano, crea las bases para que se materialicen las condiciones para emprender proyectos concretos de “regeneración urbana” sobre los antiguos ámbitos patrimoniales militares que han sido objeto de degradación, abandono y ruina. Sin embargo, la voluntad por seguir apostando por un desarrollo urbano ilimitado, instrumentando, para ello, la puesta en un mercado inmobiliario de los antiguos artefactos militares, no auguró el éxito esperado. Según el informe de la Corte dei Conti (2017: 30), del “programa de enajenación”, 1997, se recaudaron el 28% de los ingresos esperados, unos 205.473.524,23 euros sobre una cantidad

³³⁷ La última, en orden temporal, es la subasta de 40 inmuebles del Ministerio de Defensa cuyo valor alcanza los 160 millones de euros (Ministero dell’Economia e delle Finanze, 2019).

prevista de 723.039.658,73, mientras que de aquel otro “programa”, promovido por la Ley de Finanzas de 2007, se ingresaron, hasta 2016, 249 millones de euros, es decir, el 12,5% con respecto a los 2.000 millones de euros previstos (Corte dei Conti, 2017: 52).

El segundo comportamiento, por el contrario, tiene que ver con la apuesta para la creación de “espacios de reproducción social” a partir de herencias militares patrimoniales que presentan un grado de degradación apreciable. Valga como referencia el caso de Oderzo, en el que el antiguo cuartel *Zanusso*, ubicado en franjas periféricas, se presta, siguiendo el criterio de la Administración Local, para ser reutilizado como “contenedor de servicios y equipamientos colectivos”, mediante la construcción de la nueva sede de los Carabinieri, con “espacios abiertos” y “verde público” incluidos, una vez que el desarrollo urbano “disperso” ha conformado un territorio carente, en general, de las funciones destinadas a satisfacer las necesidades de la población con menos recursos económicos.

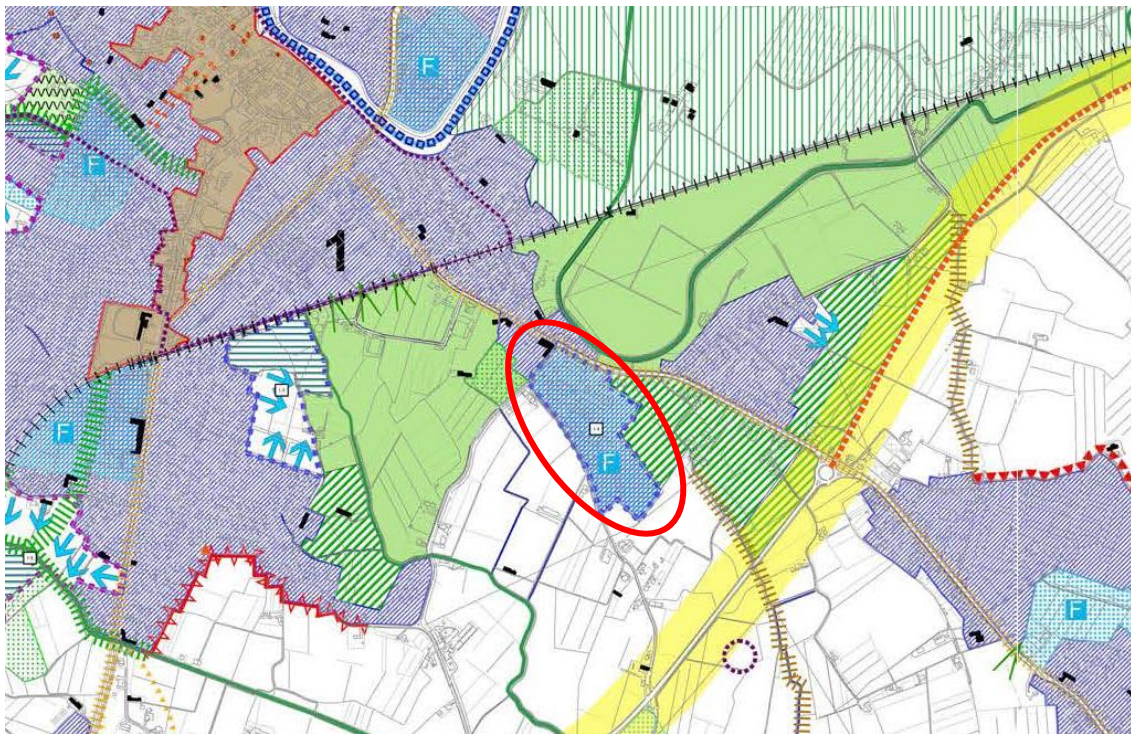
En ambos casos, los de Ceggia y de Oderzo, observamos que la reutilización de las grandes propiedades militares, como “espacios de renta”, no se presenta como alternativa prioritaria por razones que tienen que ver con su “localización periférica”, lo que aparta a estos espacios de la posibilidad de ser destinados para funciones de “excelencia” (GAL Venezia Orientale-ANCE Venezia-CRESME Associazione, 2006; Comune di Oderzo, 2015: 3-7). Sin embargo, esta posición marginal puede que sea la condición para emprender futuros proyectos rentables, también, su apuesta para crear específicos “espacios de reproducción social”.

De ahí que, si no existen las condiciones básicas para rentabilizar inversiones, por parte del capital inmobiliario-financiero, la única estrategia puede que sea provocar el abandono, a la espera de oportunidades más rentables. De estas observaciones, deducimos que la “infrautilización”, vaciamiento y abandono, se alza como una alternativa más para rentabilizar a la gran propiedad urbano-territorial.

La responsabilidad de la Planificación Urbana en la marginación, degradación, abandono y ausencia de futuro, de las instalaciones militares presentes en la ciudad

Las áreas militares, cuando son desmanteladas por parte del Ministerio de Defensa, se clasifican, en el marco de la Planificación Urbana, como zonas “en abandono” y/o “para transformar”. La Planificación Urbana, en este sentido, aplaza las directrices de “regeneración” para aquellas áreas que han adquirido su condición de ámbitos infrautilizados (fig. 73).

Fig. 73: extracto del mapa de las transformaciones previstas en el P.A.T. de Oderzo. El área del cuartel Zanusso está incluida entre las “áreas estratégicas de intervención” para realizar “servicios de interés común de alcance territorial” (en el círculo rojo).



Fuente: reelaboración a partir de Comune di Oderzo (2008b).

Si es cierto que, en la materialización de los “espacios de renta” y de reproducción social”, la Planificación está condicionada por la lógica del desarrollo urbano, planteando, en función del mismo, su abandono y reutilización posterior, en el caso de las instalaciones militares “sin futuro”, la Planificación se somete, también, a dichas pautas. Como nos dice Doron (2000: 260-261), el aplazamiento de las previsiones urbanísticas es parte fundamental de una

estrategia clave del sistema de Planificación Urbana. La “no actuación” es un acto de “futura planificación” sobre la *dead zone*. De esta forma, si las antiguas propiedades militares no se han visto involucradas por el desarrollo urbano, tampoco la Planificación Urbana desarrolla una clara estrategia para implementar un proyecto concreto de reutilización como “espacios de renta”. La responsabilidad de la Planificación Urbana en la marginación, degradación, abandono y ausencia de futuro, que acompaña a específicas instalaciones militares, da muestras de ambigüedad a la hora de plantear su reutilización, respondiendo, a su vez, a las indecisiones de los actores involucrados en su gestión.

En los casos de Ceggia (Comune di Ceggia, 2007: 16) y de Oderzo (Comune di Oderzo, 2018), los instrumentos de Planificación Urbana excluyen, a priori, las destinaciones de usos industriales, comerciales y residenciales, por cuanto la localización de las grandes propiedades militares es incompatible con la creación de “espacios de renta” para albergar funciones atractivas en el mercado inmobiliario. En ambos casos, esta apuesta de la Planificación Urbana local tiene que ver con las exigencias de la ciudadanía, las cuales son asumidas por la propia Administración, una vez que se demuestra la imposibilidad de emprender un proyecto de regeneración “especulativo”.

Dado que el “desarrollo urbano”, el proceso de “producción de ciudad”, no ha hecho posible que estas propiedades ocupen lugares estratégicos que faciliten una “reconversión rentable”, el futuro de las antiguas áreas militares estará sometido, sobre todo, a factores aleatorios más que a una estrategia urbanística precisa. La indefinición de la Planificación Urbana, a la hora de establecer el nuevo uso de las áreas militares, suele ser usual, incluso, en los casos en los que se apueste por la creación de “espacios de renta”, dejando, de esta forma, un amplio margen de maniobra, al capital inmobiliario-financiero, para lograr sus objetivos, en perjuicio de aquellos otros que demanda la población con menos recursos.

Otro caso de indefinición en la Planificación Urbana, lo encontramos en el mecanismo llamado de “consulta pública” (Camerin, 2018). Algunas instalaciones militares, al presentarse con una estrategia de centralidad “sin futuro”, son propicias para involucrarse en este modo de actuación. En cualquier caso, aunque la “consulta pública” pueda aparecer como una acción “virtuosa”

para involucrar a la ciudadanía, también, a agentes inmobiliarios, tanto nacionales internacionales, al final, lo que se deduce de todo ello es la falta de ideas, de visiones urbanísticas de futuro, capaces de proporcionar alternativas en una situación de incertidumbre a propósito del abandono permanente que protagonizan algunas instalaciones militares. De hecho, de las consultas públicas emprendidas, a partir de 2015, todavía no han dado lugar a ningún proyecto de reutilización, por cuanto la evaluación que hacen los Agentes involucrados, sobre las propuestas presentadas, se basan en un enfoque financiero vinculado con los mecanismos de desarrollo urbano.

La Legislación que no gestiona. Vacío legal, o carencias administrativas, en la regeneración fallida de algunas áreas militares

Una parte de responsabilidad, por lo que se refiere a la creación de espacios de centralidad “sin futuro”, es posible atribuirla, seguramente, a la Legislación que es aplicada por parte de los diversos Gobierno que se han sucedido, en Italia, desde finales del siglo pasado. Los distintos los Órganos Institucionales han subrayado, más de una vez, las debilidades de la Legislación, así como los conflictos interinstitucionales que se han sucedido durante la puesta en marcha de las operaciones de enajenación (IV Commissione Difesa, 1999; Corte dei Conti, 2003 y 2017). La paulatina superposición de Leyes, Decretos Legislativos, Decreto Leyes, etc., así como el continuo cambio de objetivos financieros, las incertidumbres en la atribución de la gestión de los procedimientos entre los actores involucrados, han contribuido a la materialización de una estrategia “sin futuro” para los bienes militares.

Si prestamos atención a los procedimientos a los que han sido sometidas las instalaciones militares de Ceggia y de Oderzo, por ejemplo, podemos ver cómo los objetivos de los Agentes Estatales y los Entes Territoriales son, enteramente, diferentes. La inclusión del procedimiento de enajenación, de 1997, modificado en diversas ocasiones, en el programa *Valore Paese*, de la L. n. 296/2006, en el “*federalismo demaniale*”, en programas europeos, etc., no ha llevado a resultados concretos, auspiciando, en contrapartida, el estado de abandono permanente que comentamos. La incapacidad del Ministerio de

Defensa, para programar un escenario de restitución de estos bienes militares, a la sociedad civil, una vez clausuradas sus instalaciones, y de acuerdo con las directrices de la Planificación Local, ha provocado el consiguiente deterioro de dichas propiedades. Los continuos recortes en la otorgación de recursos financieros, suportados por la normativa en materia de revisión del gasto público, para proceder a acciones de regeneración, por su parte, han limitado, por un lado, las operaciones especulativas y, por otro, han frenado las operaciones de creación de “espacios de reproducción social” que podrían haber sido gestionadas por los Ayuntamientos.

Conclusiones. Hacia una nueva definición de regeneración urbana

La interpretación que se ha elaborado, a propósito de las estrategias de “centralidad” vinculadas con la “regeneración” de las grandes propiedades militares, nos han permitido argumentar los efectos del capital financiero-inmobiliario sobre la ciudad. De estas reflexiones deducimos lo siguiente.

En primer lugar, aclarar una toma de posición por parte del autor del trabajo de tesis, y de su director, Alfonso Álvarez Mora, apoyándonos en el estudio realizado. En segundo lugar, y teniendo en cuenta el gran abanico de referencias publicadas en el mundo académico sobre la “regeneración urbana” en Europa, se observa cómo la “regeneración urbana” es abordada como un proceso heterogéneo, no siempre bien definido³³⁸, que actúa a una escala más allá del edificio. Según nuestro punto de vista, cabe la posibilidad de plantear, detalladamente, una definición más clara, concisa y específica, que ponga de manifiesto la relación entre la práctica de la “regeneración urbana” y sus repercusiones espaciales y socio-económicas. Todo esto, basándose en el análisis realizado a propósito de las casuísticas que identifican el comportamiento de las grandes propiedades militares que han sido desmanteladas, sobre todo, en Italia.

³³⁸ Así como subrayado recientemente por Rusci (2018: 13-36). Incluso la normativa no siempre aclara este concepto, en cuanto la regeneración urbana puede corresponderse con cualquier tipo de operación inmobiliaria para aumentar la “calidad” de un determinado ámbito territorial. Por profundizar el tema, en España y en Italia, se remite respectivamente a Gaja i Díaz (2015) sobre los contenidos de la “Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas” de 2013 y Passalacqua, Fiorito y Rusci (2019) sobre la situación italiana.

Según las referencias bibliográficas existentes, la “regeneración urbana”, y su evolución conceptual hacia lo que se denomina como “regeneración urbana integrada” (Instituto Universitario de Urbanística, 2010), puede ser entendida como un específico tipo de “política urbana” que se está implementando desde el último tercio del siglo XX hasta la actualidad. Entre la diversidad de referencias existentes³³⁹, si tomamos en cuenta un trabajo editado por Leary y McCarthy, 2013, que aspira a ser una especie de manual sobre el concepto y la práctica de la “regeneración urbana”, se suele definir estas operaciones de la siguiente manera: *«urban regeneration is area-based intervention which is public sector initiated, funded, supported, or inspired, aimed at producing significant sustainable improvements in the conditions of local people, communities and places suffering from aspects of deprivation, often multiple in nature»* en que *«there may well be a significant role for the private sector, voluntary sector or community enterprise»* (Leary y McCarthy, 2013: 9). Esta definición, sin embargo, no aclara algunos aspectos fundamentales, los cuales nos parecen imprescindibles para orientar el análisis de los procesos de “regeneración urbana”. Se trata, sobre todo, de las repercusiones socio-espaciales derivadas de las estrategias de centralidad y su estrecha vinculación con la producción de los “espacios de renta”, de “reproducción social”, o de aquellos otros que realizan lo que podríamos llamar un “abandono sin futuro”.

La estrategia de la “regeneración urbana”, está, indudablemente, relacionada con la creación del “efecto centralidad”, partiendo de la transformación, en nuestro caso, de las grandes propiedades militares italianas. Entre estos “efectos”, el más destacable es el que deriva hacia la materialización de “espacios de renta” en detrimento de la supervivencia de los “espacios de reproducción social”. Desde las operaciones de “regeneración urbana”, y para concretar unas acciones semejantes, se establecen los ámbitos donde se localizan los artefactos del Ministerio de Defensa, objeto de regeneración, como marcos territoriales “conflictivos”. Esto significa que la “regeneración urbana” se impulsa en aquellas áreas donde habita una población de bajos recursos, la cual ocupa, eso sí, un lugar considerado como “área de oportunidad”, dicho esto en términos económicos e inmobiliarios. Es el caso de la zona de Baggio, en Milán,

³³⁹ Entre otras referencias, se destacan las de Roberts y Sykes (2000), Couch, Fraser y Percy (2003), Aparicio Mourelo y di Nanni (2011) y Castrillo et al. (2014).

o aquellas “zonas disfuncionales”, desde el punto de vista de la “renta del suelo”, que no generan beneficios, pero pueden generarlos, como sucede en el Barrio Flaminio, en Roma, la Bolognina, en Bolonia, y Borgo Po, en Turín. También, “espacios de reproducción social” que ocupan posiciones relativamente centrales con respecto al casco antiguo de las ciudades, como el cuartel Rossani de Bari, con opciones para acabar siendo “espacios de renta”.

En otros casos se constata una falta de alternativa al “abandono” que presentan, un abandono perpetuo sin futuro, entendido como mecanismos que, siguiendo las pautas de un “desarrollo urbano disperso”, crea “expectativas” para un futuro aún no visibilizado en toda su extensión, como son los casos de Ceggia y Oderzo.

En todas estas casuísticas, el proceso de abandono-regeneración se ha planteado apostando por una ciudad entendida como “producto intercambiable”, con la excepción de los casos de Bari y de Belluno, donde las operaciones emprendidas se han orientado hacia unas acciones que han permitido realizar “espacios de reproducción social”.

Se ha querido demostrar, en una palabra, que la regeneración de las áreas militares tiene cierta semejanza con las prácticas de regeneración de las antiguas grandes propiedades de suelo procedentes, entre otros, de usos industriales y ferroviarios. Barcelona y Bilbao constituyen dos ejemplos de estas dinámicas, del mismo modo que Milán y Turín, para el caso italiano.

Además, y basándonos en un trabajo elaborado, en colaboración con Álvarez Mora (2019), podemos afirmar que las regeneraciones urbanas emprendidas, sobre grandes propiedades ferroviarias e industriales, constituyen una variable del proceso de “renovación urbana” que se empeñó en transformar la ciudad durante parte de la segunda mitad del siglo XX. Se puede verificar, en este sentido, la tesis según la cual los proyectos de “regeneración urbana”, que actúan sobre las grandes propiedades militares desafectadas, pueden estar enfocados hacia la mejora de las condiciones urbanas, de una determinada zona, para un cierto tipo de población, desplazando aquella de menos recursos hacia zonas marginales de las ciudades. En este sentido, los Agentes involucrados, en la gestión de las grandes propiedades militares, plantean su regeneración para crear lugares estratégicos, desde un punto de vista inmobiliario, con la finalidad “poner en valor” el lugar donde se asentaban los

antiguos artefactos del Ministerio de Defensa. Esta dinámica está sustentada por una Legislación que fomenta procedimientos administrativos aptos para fortalecer una “economía rentista”.

¿Cuál es el significado, en este sentido, de la regeneración urbana?, ¿cuáles los aspectos que más destacan entre los efectos territoriales que despliega?, ¿cómo podemos definir, por tanto, la práctica de la regeneración urbana?

A partir de todas estas consideraciones, podemos definir la “regeneración urbana” teniendo en cuenta diferentes matices vinculados, todos ellos, entre sí.

En primer lugar, la “regeneración urbana” se inscribe en un devenir histórico reciente cuyas bases operativas se derivan de los primitivos procesos de “renovación urbana”, del “*urban renewal*”. Los efectos que provocaron, en origen, estas operaciones hablan de desplazamientos brutales de los sectores sociales de escasos recursos, creando, como consecuencia de ello, desigualdades socio-territoriales precisas.

En segundo lugar, podríamos definir la “regeneración urbana” como una forma de planificar la ciudad por sectores, por partes, lo que está suponiendo la eliminación de “políticas urbanas” que ordenan la ciudad en su conjunto, con una clara apuesta por el “proyecto urbano” como marco de referencia para proceder a la gestión de las transformaciones a realizar. La “regeneración urbana”, de esta manera, modifica y substituye, paulatinamente, las determinaciones del Plan Urbanístico, para que sus contenidos respondan a las exigencias que se derivan de las “regeneraciones” consensuadas. Los ejemplos de Bari, Bolonia, Milán, Roma y Turín, son contundentes.

En tercer lugar, podemos entender la “regeneración urbana” como un instrumento de Planificación Urbana que responde a las exigencias impuestas a la ciudad, desde las clases socio-económicas que controlan el poder político, con el objetivo de favorecer los intereses de capital inmobiliario-financiero, y desplazando a un segundo plano las demandas de la población. En este sentido, la “regeneración urbana” fomenta todo un conjunto de acciones promovidas y sustentadas por los agentes urbanos, públicos y privados, encargados de la gestión del gobierno del territorio, con el objetivo de crear nuevos espacios de alto rendimiento económico e inmobiliario, los llamados “espacios de renta”.

En cuarto lugar, entender que la “regeneración urbana” actúa, sobre todo, en el plano económico-social, facilitando la creación de un hábitat de calidad, con la excusa de la “sostenibilidad”. Este argumento es el más repetido en gran parte de la producción científica al uso. De todas formas, la apuesta de la “regeneración urbana”, a propósito de los cambios funcionales que introduce en la ciudad, se expresa, en todo su vigor, en la eliminación de las “zonas conflictivas”, no tanto para acabar con las contradicciones que la alimentan, sino para desplazarlas a otros lugares de la ciudad. La “regeneración urbana”, por tanto, la contemplamos como un mecanismo puesto al servicio del modo de producir la “ciudad del capital”, haciendo irreversible la “segregación socio-espacial” que la identifica, consolidando, por otro lado, la “competitividad” entre ciudades y territorios para atraer más inversiones y crear, a su vez, más desigualdades.

CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES

Hemos partido del concepto de “Gran Propiedad” en un contexto urbano

La “Gran Propiedad” es un término que hemos acuñado por las propias exigencias de la tesis, con el objetivo de explicar el papel que ejerce en el proceso de construcción de la ciudad europea.

Por un lado, podemos definir como “Grandes Propiedades” a aquellas “superficies de suelo”, parcelas urbanas, que son demandadas por actividades que necesitan consumir una gran cantidad de espacio para desarrollarse como tales, como es el caso de las industrias, los ferrocarriles, las instalaciones militares...etc., sin olvidar aquellas otras que, también, consumen una gran cantidad de espacio para satisfacer necesidades básicas de la población. Nos referimos, en este caso, a los grandes “equipamientos urbanos”, como instituciones de enseñanza, hospitalarias y de salud, religiosas, comerciales, político-administrativas... etc.

Por otro lado, las “Grandes Propiedades” se constituyen como un “capital en suelo”, es decir, ostentando la capacidad de ejercer como mercancía, lo que implica su expresión desde su “valor de cambio”. Desde nuestro punto de vista, por tanto, hablar de “Gran Propiedad” no significa, solamente, el hecho de ser una gran posesión de terreno, sino, a su vez, su capacidad de intercambio en un mercado inmobiliario.

Entendemos la “Gran Propiedad” desde sus implicaciones en el proceso de construcción de la ciudad. “Gran Propiedad” que puede manifestarse, también, sin estar vinculada con una actividad concreta, sin ser sostén, en una palabra, de específicos procesos productivos, es decir, atendiendo a su condición originaria como posesión que produce una renta. Ahora bien, para que se realicen los objetivos que se derivan del “desarrollo urbano”, del proceso de construcción de la ciudad, es necesario la presencia de específicos emprendedores, todos ellos vinculados con el Capital Inmobiliario-Financiero, quienes se disponen a gestionar dicho desarrollo siguiendo toda una serie de pautas establecidas a tal efecto.

En primer lugar, alquilándola, convirtiéndose en “arrendatarios”, lo que les permite ejercer una actividad económica concreta que asientan sobre la

propiedad “tomada en arriendo”. O, en segundo lugar, adquiriéndola, lo que los convierte, en esta ocasión, en “rentistas” que pueden emprender acciones inmobiliarias concretas en base a lo adquirido, y una vez que la actividad originaria desarrollada se decanta por su obsolescencia funcional.

Entendemos la “Gran Propiedad”, la de índole urbano-territorial, en su estado puro, es decir, en su condición de “capital en suelo”, ya que suele ser utilizada como “mercancía”, desde el “valor de cambio” que ostenta, como “garantía”, incluso, para emprender acciones bursátiles y financieras de todo tipo, más allá de las puramente inmobiliarias. Todas estas consideraciones se han verificado al analizar sus repercusiones espaciales en el marco del proceso de construcción de la ciudad, naturalmente, la “ciudad del capital”.

Específicamente, se han tratado los casos de las regeneraciones urbanas emprendidas en el *Poblenou* de Barcelona y en los territorios de la *Ría de Bilbao* (capítulo 2). Y más concretamente, en las implicaciones que han tenido lugar entre “modelos de desarrollo urbano”, la “Planificación Urbana” y los agentes involucrados en los procesos de “materialización-abandono-regeneración” de las propiedades militares en Italia.

El caso de las instalaciones militares italianas ha sido tomado como referencia central de la tesis, ya que se trata de un caso “ejemplar” referido a dinámicas típicas del “modo de producción” de la ciudad capitalista (capítulos 3, 4 y 5). A partir de estos casos-estudio hemos constatado cómo es en base a la gestión de la “Gran Propiedad” que se expresa la gran contradicción presente en la ciudad del capital, es decir, el enfrentamiento entre la “ciudad como obra” y la “ciudad como producto”.

El papel de la gran propiedad en el proceso de construcción de la ciudad

Nuestra hipótesis de partida parte de la reflexión a propósito del papel que ejerce la “gran propiedad”, la del “suelo”, en el proceso de construcción de la ciudad europea durante el siglo XX, teniendo en cuenta, a su vez, sus repercusiones en la primera parte del siglo sucesivo. En este proceso, hemos destacado una serie de fases, de etapas, de momentos históricos diversos, aquellos que se han expresado a través de una componente espacial concreta. Estos momentos son, concretamente, los de “construcción-materialización de lo

urbano”, de su “desmantelamiento-abandono” y, finalmente, de su “regeneración”. Estas tres fases, por efecto de acumulación en un mismo ámbito, recrean, por yuxtaposición espacial, toda una serie de fenómenos que se van sucediendo, desembocándose, como resultado final, en esa explicación que perseguimos del proceso de construcción histórico de la ciudad.

En un primer momento, la Gran Propiedad contribuye a la construcción-materialización de aquellos artefactos productivos que tienen necesidades de consumir una gran cantidad de suelo. Determinadas actividades productivas, del tiempo libre, de la defensa nacional, etc., están estrictamente vinculadas a grandes propiedades de suelo. Entre otras cuestiones, destacamos el factor “localización” de la Gran Propiedad como elemento clave para entender, en el marco del “modo de producción capitalista”, los mecanismos que hacen posible la realización de la “renta del suelo”, tanto en su variante “absoluta”, como “diferencial”, es decir, de “posición”. De hecho, es en base a la “renta”, y su aprovechamiento por parte del capital inmobiliario y financiero, cómo se emprenden los futuros grandes procesos de “regeneración urbana”.

En un segundo momento, transcurrido un determinado período de tiempo, en el que una actividad concreta se desarrolla vinculada a una “Gran Propiedad”, se observa cómo la existencia del asentamiento que la identifica, junto con las funciones allí ubicadas, acompañan y proporcionan toda su lógica a la evolución de la ciudad, en particular, al desarrollo-crecimiento que protagoniza. Esta dinámica acaba, inevitablemente, vinculando dicha “Gran Propiedad” con un proceso que impulsa, al mismo tiempo, su obsolescencia funcional, primer paso para replantear su re-utilización con la finalidad de extraer más valor, mas “renta”, a partir de las nuevas funciones que se proyectan para la misma. Es decir, se observa que los intereses del capital, los que se derivan de la “Gran Propiedad”, impulsan, de alguna manera, los procesos de desmantelamiento, abandono, vacío y ruina, a los que se ven sometidos los artefactos identificados con dichas propiedades. No es que las actividades allí instaladas, como las ferroviarias, industriales, militares, colegios, mercados, etc., desaparezcan del todo, sino que se desplazan a otros lugares del territorio, generalmente, más periféricos, en consonancia con las pautas del desarrollo urbano establecidas, con el objetivo de reconvertir los lugares que abandonan en “nuevos espacios de renta”.

Consideramos este proceso de “abandono y desmantelamiento”, de aquellas actividades que consumen una gran cantidad de espacio, como otro fenómeno implicado en la construcción de la ciudad. No es un punto de inflexión, no es una marcha atrás, es un proceso en sí que tiene su propia lógica.

Queremos decir que la paulatina acción de infrautilización, que conduce al “abandono” definitivo de las grandes propiedades de suelo, con sus artefactos allí construidos, se constituye como una fase imprescindible, e ineludible, en el proceso de construcción de la ciudad capitalista. La espera “especulativa”, a la que las “grandes propiedades” están sometidas, es fundamental a la hora de poner en marcha el “proyecto de regeneración” correspondiente. Si las condiciones económicas no permiten emprender, en un breve período de tiempo, las operaciones de “renovación-regeneración”, no es raro que la estrategia adoptada sea la prolongación del estado de abandono, el cual, cuanto más duradero sea, más grave será la situación de degradación de los espacios construidos y abiertos que están esperando ser transformados. Los efectos de esta estrategia perversa conducen, inexorablemente, a la “declaración de ruina” con la consiguiente desaparición del patrimonio histórico heredado.

Como colofón de este proceso, la Gran Propiedad desposeída de su actividad originaria, generalmente, vinculada al “modo de producción fordista”, abre el camino hacia una “regeneración” proyectada a tal efecto, una vez que el abandono se ha producido. En otras palabras, estamos frente a un tercer tipo de “proceso”, el más reciente, dentro del más amplio proceso de construcción de la ciudad. La apuesta por la “regeneración”, generalmente, no tiene otro objetivo que la creación de nuevos “espacios de renta”, especulando sobre los posibles valores derivados de la “renta diferencial” que detentan estas “grandes propiedades centrales”, en detrimento, todo ello, de los originarios “espacios de reproducción social”. Es a través de este tercer momento, en el que se implementan las operaciones de “regeneración urbana”, cómo podemos observar la re-creación de la “ciudad del capital”.

Los tipos de “Gran Propiedad”

En el amplio abanico de actividades que se vinculan con las “Grandes Propiedades”, las que son objeto de atención en esta tesis, destacamos aquellas

que hacen referencia a posesiones de suelo identificadas, fundamentalmente, con las “industrias”, los “ferrocarriles” y las “instalaciones militares”. En particular, la materialización y la persistencia de estas actividades a lo largo del tiempo ha sido un producto de su necesaria interdependencia, de esa “complejidad compacta” que identifica al “modo de producción fordista”. Justamente por eso, estas propiedades se incorporan a un determinado tipo de capital, aquel que identifica, en general, su condición de “capital industrial” con “propietario de suelo”. Este tipo de capital, con el cual podemos involucrar, decimos, las grandes “propiedades ferroviarias”, “industriales” y “militares”, se caracteriza por el hecho de ser, al mismo tiempo, “productor” y “propietario”. Es esta característica lo que permite a estas propiedades emprender procesos de relocalización espacial, rentabilizando el “capital en suelo” que poseen, financiándola con dicho capital, lo que posibilita la modernización de sus instalaciones, incluso, reconvertirse hacia otros sectores productivos. Es su condición de propietario la que les permite emprender este tipo de acciones. Es por ello por lo que ponemos énfasis en la importancia de estos tipos de actividades-propiedades en el proceso de construcción de la ciudad europea, entendida como “ciudad del capital”.

De todas formas, aunque nuestro enfoque esté centrado en los espacios industriales, ferroviarios y áreas militares, hay que tener en cuenta, dentro del gran abanico de la “gran propiedad”, aquellas otras actividades que tienen necesidad de consumir una gran cantidad de espacio para hacer posible su materialización espacial. Se trata de actividades que nos proporcionan una percepción de la presencia de específicos “espacios de reproducción social”, ya estén al servicio de las clases sociales más débiles, más ricas, o una mezcla entre ambas. Nos referimos a los mercados, a grandes espacios comerciales, a instituciones administrativas como sedes de entidades públicas, a instalaciones docentes como colegios, escuelas o universidades, a instalaciones religiosas como conventos, monasterios e iglesias, a parques públicos, etc.

1. Las “Grandes Propiedades” industriales como impulsoras del proceso de transformación-liquidación de la ciudad fordista

El asentamiento de las actividades industriales en la ciudad impulsó los primeros procesos de “desagregación socio-espacial” protagonizados por el

“espacio tradicional”, al mismo tiempo que se contribuía a la creación de específicas zonas industriales donde se alojaban y trabajaban los obreros.

Una vez que el “modelo de desarrollo urbano” evolucionó de su forma “desagregada”, a partir, sobre todo, de la segunda mitad del XIX, a la “dispersa”, que se consolida un siglo después, las instalaciones industriales comenzaron a ser gestionadas, previa su obsolescencia y abandono, con el objetivo de propulsar funciones más rentables, tanto para el desarrollo de las “nuevas economías” como para relanzar el mercado inmobiliario a otras escalas. Estas nuevas destinaciones de uso, generalmente terciarias o dedicadas al ocio y al consumo, han contribuido a la conformación de nuevas “áreas de centralidad”, apostando definitivamente por la “ciudad como producto”. El fenómeno del abandono, que es “inducido”, y la práctica de regeneración, que es “impuesta”, se han apoyado en criterios establecidos en el marco de una planificación urbana pasiva, así como de la interacción, de carácter efímera, que se produce entre agentes públicos y privados.

Todo esto ha permitido emprender operaciones de “renovación-regeneración urbana” sin apenas tener en cuenta “valores sociales”, económicos y urbanos existentes, como ha quedado demostrado en los casos de Barcelona y de Bilbao. En todos estos fenómenos, observamos dinámicas estrechamente vinculadas con procesos de “apropiación espacial de clase”. Si, por un lado, se ha creado un nuevo ambiente urbano, que tiende a acoger clases sociales de un elevado nivel de ingresos, por otro, se ha procedido al desplazamiento de aquellos sectores sociales que residían en los antiguos barrios industriales, concentrados en lugares estratégicos, así como a la desaparición del patrimonio existente heredado. Ambos fenómenos han contribuido a la creación de “espacios de renta”, en la medida en que han hecho posible la materialización de nuevas “áreas de centralidad”.

En suma, a medida que el fordismo se acerca a su fin, y que la ciudad se expande hacia los territorios periféricos no urbanizados hasta entonces, las grandes propiedades industriales, junto al ferrocarril, son las primeras en dejar espacios para esas nuevas oportunidades que responden a exigencias económicas globales.

2. *Las “Grandes Propiedades” ferroviarias como propulsoras de la extensión de la ciudad tradicional y de los intercambios inter-territoriales*

El ferrocarril y la estación ferroviaria han ejercido, entre otras cosas, como impulsores de la expansión-transformación urbana, en el marco de “modelo socio-económico fordista” que ha realizado los intereses del capital en momentos históricos concretos. Sus efectos territoriales han sido la “expansión urbana” y, una vez desmanteladas, la creación de “nuevas áreas de centralidad”, primero, dentro de la ciudad y, sucesivamente, en territorios más amplios. Su presencia en el territorio ha contribuido al fortalecimiento de las actividades productivas industriales de la ciudad fordista. Sin embargo, a medida que el “modelo de desarrollo urbano” alcanzaba su fase identificada con la “dispersión territorial”, en paralelo a la consolidación del transporte viario privado, el replanteamiento del papel a cumplir por este tipo de “gran propiedad” incidió, profundamente, en la “renovación-regeneración urbana” de las ciudades.

El paso al pos-fordismo ha supuesto un cambio de rumbo en las instalaciones ferroviarias, vinculadas estrechamente, hasta entonces, con los “centros urbanos”, y adquiriendo, en contrapartida, un carácter estratégico que permitiese realizar “nuevas áreas de centralidad” en el contexto de la “ciudad dispersa”, revelándose como oportunidades más rentables en el mercado inmobiliario.

La interconexión entre desarrollo urbano, planificación urbana y agentes involucrados, en la gestión de estas propiedades, ha facilitado este cambio proporcionando toda su lógica al mecanismo de privatización de estas propiedades, en origen de titularidad pública. Las transformaciones efectuadas sobre ellas, en lugar de responder a pautas identificadas con la “ciudad como obra”, la obsolescencia funcional inducida de los ferrocarriles y sus estaciones, ha sido manipulada para que su renovación/regeneración fomente y fortalezca la “ciudad como producto”. Todo este recorrido es muy similar a lo acaecido con las grandes propiedades industriales. Industrias y ferrocarriles han mostrado, siempre, una rigurosa interrelación, ya que la existencia de las actividades industriales determinaba la presencia de la estación ferroviaria, y viceversa. Esta relación mutua, que estaba en la base de sociedad fordista, ha sido revertida de forma muy contundente para cambiar la conformación territorial de un determinado ámbito urbano. Además, este cambio ha tenido, también, una

influencia decisiva a la hora de impulsar el abandono de las áreas militares que, a su vez, dependían de la industria y de los ferrocarriles para la producción de armas y el desplazamiento de los soldados.

3. Las grandes propiedades militares. De la Defensa Nacional a su oportunidad para la “regeneración urbana y territorial”

¿Por qué nos hemos centrado en las casuísticas que presentan las “instalaciones militares”? Y, específicamente, ¿por qué en aquellas que se enmarcan en territorio italiano?

Observando cierta tendencia al “abandono-regeneración”, de estas áreas militares, como proceso histórico que explica determinados aspectos de la “producción-reproducción del espacio urbano”, hemos extrapolado algunas consideraciones a propósito del proceso de abandono tardío al cual han sido sometidas. En un primer momento, se subrayan las dinámicas típicas que se expresan, a propósito de estas áreas militares, en el marco de la “ciudad del capital”, todo ello, a partir de los últimos años del XIX hasta la segunda mitad del siglo XX e incluyendo los primeros años del XXI. Las propiedades militares, aquellas que se localizaban en lugares centrales, por razones derivadas de la Defensa Nacional se han ido incorporando, con el paso del tiempo, al proceso de construcción de la ciudad, siendo utilizadas como “mercancía” para generar nuevos ámbitos urbanos, desplazándose de sus asentamientos originarios, generalmente, “centrales”, hacia lugares periféricos. En un segundo momento, a partir, sobre todo, de los años setenta del siglo XX, estas áreas militares han seguido pautas semejantes a las observadas, previamente, con las áreas ferroviarias e industriales. La “reconversión militar”, emulando la “reconversión industrial y ferroviaria”, se ha presentado como un proceso tardío, y ello es así porque los militares, desde siempre, se han resistido a abandonar sus propiedades. Sin embargo, las pautas derivadas de las imposiciones de un “modelo urbano disperso”, a lo que hay que añadir los determinantes derivados de los cambios geopolíticos internacionales, han repercutido, territorialmente hablando, impulsando su “desmantelamiento-abandono”, y abriendo el camino hacia la “regeneración urbana”.

Por lo que se refiere al caso italiano, objeto de la tesis, lo hemos tratado prioritariamente, ya que constituye un caso ejemplar donde se verifican toda una

serie de tendencias que podemos observar, seguramente, en otros estados europeos, ya que en casi todos ellos los ministerios de defensa se caracterizan por ser importantes propietarios de suelo.

A partir de finales de la década de los ochenta, nos encontramos con grandes superficies de suelo militar sometidas a procesos de “enajenación” y “regeneración”. Italia, en este sentido, representa una realidad territorial caracterizada por incluir, en el marco de la ciudad construida, importantes instalaciones militares, periféricas en sus inicios aunque incorporadas a la ciudad, incluso a sus zonas centrales con el paso del tiempo, lo que se derivó en una paulatina infrautilización, una obsolescencia funcional, como mecanismo instrumentado para destinarles nuevos usos conformes con los intereses del capital inmobiliario.

Observamos, en este sentido, una serie de tendencias, siempre, especulativas, impulsadas por los agentes involucrados en la gestión de las propiedades militares, y animados por la voluntad de alcanzar objetivos financieros de todo tipo, dependiendo, todo ello, del “sujeto” actuante, entre otros, Ministerio de Defensa, Agencia del Dominio Público, Administraciones locales, el Capital inmobiliario-financiero...etc.

Las estrategias adoptadas se han encauzado mediante unos dispositivos normativos, derivados de los planes vigentes, desde los que se emprenden operaciones de “regeneración urbana” cuya finalidad no es otra que la creación de nuevos “espacios de renta”, los cuales adoptan la forma de “áreas de centralidad”. Poco importa que, en la actualidad, estas estrategias se hayan concretado o no. Lo importante es que, con ello, ya están definidas líneas de actuación a seguir, lo que va a permitir asumir la “ciudad como producto” en detrimento de la “ciudad como obra”.

Esta es, en suma, una de las características más importantes del proceso de construcción de la ciudad europea, de la “ciudad del capital”, en cuyo marco se gesta la “segregación socio-espacial”.

4. La Gran Propiedad como asiento de aquellas actividades de “calidad” que consumen una gran cantidad de espacio. La regeneración urbana como objetivo

Determinadas actividades que se asientan en grandes propiedades de suelo, expresan la respuesta que la sociedad proporciona para satisfacer la supervivencia de la ciudadanía. Estas grandes propiedades, vinculadas a actividades que realizan la “reproducción social”, se conforman como uno de los componentes esenciales de “calidad” propios del entendimiento de la “ciudad como obra”.

Las actividades que hacen referencia a estas “calidades espaciales” que tomamos como referencia son, por ejemplo, instituciones administrativas, que consienten la realización de las funciones de la Administración Pública, tanto estatales como locales; las instalaciones docentes, para realizar funciones culturales y educativas; los lugares de culto, que permiten cultivar las creencias religiosas; los mercados, como centros de consumo próximos a la población; los museos, centros cívicos, salas de todo tipo, etc.

Es de destacar, sin embargo, que la cualificación que presentan ciertas áreas, por causa de las dotaciones de las que disponen, puede ser interpretada, sin embargo, como una oportunidad para emprender futuras transformaciones de “renovación-regeneración”. Podemos distinguir, en este sentido, y cuando menos, dos casuísticas.

En primer lugar, podemos observar que las preexistencias vinculadas con estas “actividades de calidad”, por el hecho que se argumente su “descuido”, la hipotética “marginación social” que presenten, ha podido ser la excusa para “limpiar”, socialmente hablando, el sector urbano que ocupan. La existencia de dotaciones urbanas de calidad, aquellas que hacen posible, decimos, la “reproducción social” de las clases populares, suelen constituirse como las bases socio-espaciales para promover la creación de nuevos contenidos, vinculados, en general, con la “centralidad”, aquellos que impulsan y permiten un “cambio social”, es decir, el uso “exclusivo” de los artefactos programados por parte de las clases sociales de más alto poder adquisitivo.

Sirva de ejemplo, como ya ha quedado reseñado, el caso de la zona de Baggio en Milán, donde la presencia de específicas dotaciones de “reproducción social”, así como la constatación de un fenómeno de “marginalización social” que las acompaña, han servido de justificante para proceder al vaciamiento de contenidos del área de los *Almacenes Baggio-Plaza de Armas*, con el objetivo de crear nuevos “espacios urbanos de clase”.

En segundo lugar, constatar cómo en determinadas zonas urbanas que no presentan adecuadas condiciones que permitan la “reproducción social” de las clases populares, y que estaban precedentemente ocupadas por actividades ferroviarias, industriales y militares, se impulsan nuevas funciones urbanas “de calidad” para una población de altos recursos económicos. Este es el *leitmotiv* que observamos desde el momento en que se llevaron a cabo los primeros “procesos de extensión” de las ciudades, a partir de la segunda mitad del siglo XIX. Además, a esta tendencia se asocia aquella otra que tiene que ver con la creación de “nuevas áreas de centralidad”, ya sean “centralidades residenciales”, o aquellas otras que sirven a las “nuevas economías” de carácter global. Este es, sin duda, el caso de la operación planteada en el barrio Bolognina, de Bolonia, para la creación de una “centralidad residencial” como “espacio social burgués”.

A manera de resumen

El recorrido emprendido por esta tesis, ha abierto un camino, en el campo de los estudios urbanos, a propósito del entendimiento de la “ciudad del capital”, desde la perspectiva del comportamiento de la “gran propiedad”, sobre todo, de la “gran propiedad militar” que se contempla para el caso italiano.

El recorrido llevado a cabo nos ha permitido esbozar una “metodología” cuya razón de ser se gesta en la medida que nos implicamos con el trabajo emprendido. Queremos decir que esta “metodología”, la cual hace referencia al entendimiento del triple proceso indivisible de “construcción-abandono-regeneración” de artefactos-funciones que necesitan de la “gran propiedad” para ejercer como tales, establece un recorrido, en tres momentos esenciales, para abordar el proceso de construcción de la “ciudad del capital”. Esta “metodología” se va creando en su contexto, no procediéndose, por tanto, a “planteamientos universales” esbozados al margen del fenómeno que se investiga. Cada trabajo de investigación, queremos decir, requiere su propia metodología.

En segundo lugar, destacar la aportación referida al “estado de la cuestión”. Recogiendo, y extrapolando, algunas consideraciones a propósito de los análisis científicos realizados en el campo de los “estudios urbanos”, se han deducido consecuencias precisas relativas a la manera de abordar el conocimiento de los procesos de “construcción-abandono-desmantelamiento” de

las instalaciones militares. Los temas analizados en el “estado de la cuestión” nos han permitido formular unas reflexiones crítico-interpretativas que, extendiéndose a disciplinas que no son, únicamente, propias del urbanismo, o de la arquitectura, han creado un sostén ideológico básico sobre el cual poder realizar estudios, inéditos y pormenorizados, sobre el comportamiento de la Gran Propiedad en proceso de construcción de la ciudad del capital.

Y, en tercer lugar, cabe destacar la manera de llevar a cabo los análisis sobre las “grandes propiedades militares” en Italia. El relato de ocho contextos territoriales diferentes, entre ellos Roma, Milán, Turín, Bolonia, Belluno, Bari, Oderzo y Ceggia, nos ha permitido abarcar toda una serie de casuísticas cuya interpretación nos aporta un marco, claro y contundente, para entender la manera de llevar a cabo el proceso de “construcción-abandono-regeneración” de la ciudad italiana a partir de las grandes propiedades del Ministerio de Defensa. Si bien los dictámenes del mundo anglosajón, a la hora de llevar a cabo los casos de estudio, implican una comparación adecuada, el mismo planteamiento de la tesis se “rebela” contra este tipo de enfoque, planteando, en contrapartida, otro más contundente a la hora de conseguir los objetivos de la investigación. Esto hace de la tesis un trabajo, aún, más original e implicado en la explicación del proceso de construcción de la ciudad europea.

Caminos abiertos para nuevas investigaciones

Entre las cuestiones que no han sido abordadas por la tesis, y que merecen una atención especial para seguir investigando en el futuro, podemos mencionar las siguientes:

1. Un censo de la presencia de propiedades militares en Italia, ya sea a escala local, de ciudad, o a escalas más amplias, de orden territorial, supramunicipal, hasta lograr cuantificar su presencia en todo el Estado. Sería un trabajo inédito, aun no realizado, en el campo de los estudios urbanos académicos, tampoco, por parte de las instituciones públicas encargadas de la gestión del patrimonio inmobiliario, incluido el militar. Este tipo de análisis se debería abordar en paralelo a un estudio sobre los efectos territoriales de la normativa, tanto a nivel estatal y regional, interpretándolo para entender su efectiva capacidad a la hora de llevar a cabo “proyectos de regeneración”. Si bien, en la tesis se cita la normativa vigente, en materia de enajenación del

patrimonio inmobiliario militar, esta es una tarea que sobrepasa el tema de la investigación.

2. En conexión con el punto antecedente, se evidencia la necesidad de proceder a una comparación entre el caso italiano y otros europeos, como es el caso de Alemania, España, Francia, Reino Unido, entre otros, para poder entender cómo se ha llevado a cabo la gestión de las instalaciones militares, una vez que su abandono se ha verificado realmente. El análisis, desde una perspectiva relativa a la historia urbana, debería basarse siempre en las pautas seguidas por los capítulos 3, 4 y 5 de la tesis, acompañándose por la legislación elaborada en cada país.

Glosario de siglas y acrónimos.

- a.: apartado
 A.I.S.U.: *Associazione Italiana di Storia Urbana* (Asociación Italiana de Historia Urbana)
 A.N.C.I.: *Associazione nazionale comuni italiani* (Asociación nacional italiana Ayuntamientos)
 art.: artículo
 c.: comma
 C.D.P.: Cassa Depositi e Prestiti
 D. D.: Decreto Directoral
 D. L.: Decreto Ley
 D. Lgs.: Decreto Legislativo
 D.M.: Decreto Ministerial
 D.M.E.F.: Decreto del Ministerio de Economía y Finanzas
 D.P.C.M.: Decreto del Presidente del Consejo de los Ministros
 F.a.t.e.: *From army to entrepreneurship*
 F.C.: Fútbol Club
 F.I.A.T.: *Fabbrica Italiana Automobili Torino*
 F.I.F.A.: Fédération Internationale de Football Association
 F.I.V.: *Fondo Investimenti per la Valorizzazione*
 G.U.: *Gazzetta Ufficiale*
 HQ-LAND.SOUTH.: *Headquarters of the Allied Land Forces Southern Europe*
 I.A.C.P.: *Istituto Autonomo Case Popolari*
 I.U.A.V.: *Istituto Universitario di Architettura di Venezia*
 I.N.C.I.S.: *Istituto Nazionale Case Impiegati Statali*
 Inv.im.it: *Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.a.*
 L.: Ley
 L.R.: Ley Regional
 Mi.B.A.C.: *Ministero dei beni e le attività culturali* (Ministerio de Bienes y Actividades Culturales)³⁴⁰
 M.i.s.te.r.: *Military and industrial sites reuse*
 M.I.U.R.: *Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca* (Ministerio de Educación y Formación Profesional)
 N.A.D.G.E.: *Nato Air Defence Ground Environment*
 N.A.T.O.: North Atlantic Treaty Organization (O.T.A.N.)
 O.G.R.: *Officine Grandi Riparazioni*
 P.A.T.: *Piano di assetto del territorio* (Veneto)
 P.G.T.: *Piano di Governo del Territorio* (P.G.O.U. de los Ayuntamientos de la Región Lombardía)
 P.O.C.: *Piano Operativo Comunale*
 P.R.G.: *Piano Regolatore Generale* (Plan General de Ordenación Urbana, P.G.O.U.)
 P.I.: *Piano degli interventi* (Veneto)
 P.I.R.U.E.A.: *Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale*
 P.R.U.S.S.T.: *Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio*
 P.S.C.: *Piano Strutturale Comunale*
 P.U.V.: *Programma Unitario de Valorizzazione* (desde 2007 a 2011-2012)
 P.U.Va.T.: *Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale* (desde 2011-2012)
 R.A.P.U.: *Rete Archivi Piani Urbanistici* (Red Archivos Planos Urbanos)
 R.F.I.: *Rete Ferroviaria Italiana* (Red Ferrocarriles Italia)
 R.O.C.: *Regional Operation Center*
 R.U.E.: *Regolamento Urbanistico Edilizio*
 S.g.r.: *Società di gestione del risparmio* (empresa de gestión de activos)

³⁴⁰ Mi.b.a.c.t.: Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (hasta el 12 de julio de 2018)

S.p.a.: *Società per azioni* (sociedad anónima)
S.r.l.: *Società a responsabilità limitata* (Sociedad de responsabilidad limitada)
Sta.ve.co: Stabilimento veicoli da combattimento
U.E.: Unión Europea
U.P.I.M.: Italian chain (*Unico Prezzo Italiano Milano Grandi Magazzini*)
URB.ACT: *Urban Action Europe*

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Referencias bibliográficas básicas

Se trata de textos, y documentos, analizados con profundidad.

2. Referencias bibliográficas consultadas

Se trata de aquellos textos, y documentos, que han sido estudiados y reconocidos como soportes científicos.

3. Referencias bibliográficas que no han sido determinantes en la elaboración de la tesis

Referencias bibliográficas no incorporadas a la tesis, pero que han sido tenidas en cuenta como marcos referentes.

En cada una de estas categorías bibliográficas, consideramos los siguientes campos temáticos:

- La construcción de la Ciudad del Capital. Teorías e interpretaciones;
- Gran Propiedad y su influencia en la construcción de la ciudad;
- Planificación Urbana y Territorial;
- Renovación y regeneración urbana;
- La gestión del patrimonio inmobiliario público (incluido el militar), enajenación y bienes comunes;
- Procesos de abandono, ruina y desmantelamiento del patrimonio industrial, ferroviario y militar.

Referencias bibliográficas básicas

La construcción de la Ciudad del Capital. Teorías e interpretaciones

Campos Venuti, G. (1967). *Amministrare l'urbanistica*. Turín: Einaudi. En castellano: Campos Venuti, G. (1981). *La administración del urbanismo*. Barcelona: Gustavo Gili.

Este libro es la primera gran publicación del urbanista italiano, orientado a analizar los problemas que afectan la ciudad y el territorio italiano para definir una manera alternativa de planificar. Alternativa, sea con respeto a lo que se ha teorizado hasta aquel entonces en el marco del urbanismo racionalista, sea para evitar los efectos especulativos y parasitarios de la renta urbana.

Campos Venuti, G. (1978). *Urbanistica e austerità*. Milán: Feltrinelli. En castellano: Campos Venuti, G. (1981). *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.

El autor plantea una reforma “de austeridad” para el urbanismo, la ciudad y el territorio, en el marco de un proceso más general de renovación y transformación de la misma sociedad italiana. El relanzamiento de la planificación urbanística democrática debería basarse sobre las cinco salvaguardias (pública, social, productiva, ambiental, programática) que representan el manifiesto programático y simbólico del urbanismo reformista.

Della Seta, P. y Salzano, E. (1993). *L'Italia a sacco. Come negli incredibili anni '80 nacque e si diffuse Tangentopoli*. Roma: Editori Riuniti.

Los autores indagan las causas y los efectos del fenómeno de desregulación urbanística en Italia, siendo éste último un proceso que ha desembocado en la apropiación capitalista de la ciudad italiana a finales del siglo XX. Esta práctica sigue teniendo hoy en día un papel fundamental en el proceso de construcción de la ciudad italiana.

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. París: Antropos.

El filósofo y pensador francés reflexiona a propósito de la sociedad urbana, poniendo énfasis en la ciudad, en particular sus áreas centrales, como lugar para la vida de los ciudadanos y no solamente como mercancía que el capital inmobiliario-financiero se apropia para satisfacer sus necesidades, desplazando la población más débil del centro a la periferia.

Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. París: Antropos.

En esta obra filosófica, Lefebvre investiga y clarifica el concepto de ‘producción del espacio’ y su apropiación por parte del capitalismo. En particular, Lefebvre afirma que la reproducción de las relaciones de producción capitalista se produce en el espacio y por el espacio.

Leira, E., Gago, J. y Solana, I. (1976). Madrid: cuarenta años de crecimiento. *Ciudad y territorio*, 2-3, 43-66.

Tomando en cuenta el caso específico de Madrid, los autores explican el crecimiento a salto de la ciudad dejando espacios vacíos para revalorizarlos. Del análisis resulta que son las política y la producción de la vivienda los factores que han marcado el crecimiento de la ciudad.

Lipetz, A. (1974). *Le tribut fonciere urbaine. Calculation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*. París: Maspéro. En italiano: Lipetz, A. (1977). *La rendita fondiaria nella città: circolazione del capitale e proprietà fondiaria nella produzione edilizia*. Milán: Feltrinelli.

El economista francés contribuye a la explicación del desarrollo espacial del capitalismo contemporáneo a nivel europeo. Se trata del mejor libro leído para el trabajo de tesis sobre la aplicación del concepto de la renta del suelo en su vertiente absoluta y diferencial.

Marx, K. (1894). *Capital. A Critique of Political Economy .Volume III. The Process of Capitalist Production as a Whole*. Nueva York: International Publisher. Retrieved from

<https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/pdf/Capital-Volume-III.pdf>. En castellano: Marx, K. (1973). *El Capital. Crítica de la economía política*. México: Edición del Fondo de Cultura Económica (1946, octava edición).

En el tercer volumen de “El capital”, se destaca la importancia de dos capítulos de la Sección Sexta del libro, es decir el capítulo XXXVII “Cómo se convierte la ganancia extraordinaria en renta del suelo” y el capítulo XLV “Renta de Solares. Renta de Minas. Precio de la tierra” para el entendimiento de los mecanismos que están detrás de los procesos de producción del suelo urbano.

Stein S., 2019. *Capital city. Gentrification and the real estate state*. Londres-Nueva York: Verso.

El libro analiza como el capitalismo y el capital inmobiliario y financiero se apropian de la ciudad. Si bien se trata de un análisis sobre el caso americano, el manuscrito puede ser interpretado como una de las referencias básicas más recientes para interpretar las posibles consecuencias del modo de producción de la ciudad capitalista europea.

Vieille, P. (1973). *Marche de terrains et société urbaine*. París: Maspéro. En castellano: Vielle, P. (1975). *Mercado de terrenos y sociedad urbana*. Barcelona: Gustavo Gili.

Este libro es uno de los trabajos sobre la urbanización capitalista que más bien traslada el análisis de Marx sobre la ‘renta de la tierra’ en la construcción de un nuevo conocimiento a propósito de la ‘renta urbana’.

- Gran Propiedad y su influencia en la construcción de la ciudad.

Aa. Vv. (1989a), *Esercito e città. Dall’Unità agli anni Trenta. Atti del Convegno di studi (Perugia, 11-14 maggio 1988)*. Tomo I, Tomo II. Roma: Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio centrale per i beni archivistici.

Los dos libros relatan una parte importante de la historia italiana. El tomo I relata el papel y la función del ejército en el contexto urbano nacional italiano entre 1861 y 1930, en especial manera a través de una atención renovada desde el punto de vista de la historia social, económica y urbana. El tomo II, cuyo título es “Asentamientos militares y transformaciones urbanas”, analiza el papel que desempeñaron los artefactos militares dentro de los procesos de transformación urbana. Es decir, qué mutaciones se han producido en las prácticas de transformación de 24 ciudades caracterizadas por una gran extensión de asentamientos militares debido a estas últimas. Destaca la intervención de Italo Insolera “Insediamenti militari e trasformazioni urbane” (pp. 663-675).

Aguilar, I. et al. (Eds.) (1980). *Las estaciones ferroviarias de Madrid. Su arquitectura e incidencia en el desarrollo de la ciudad*. Madrid: Colegio oficial de arquitectos de Madrid.

Los editores del libro estudian el papel de las estaciones ferroviarias en el proceso de construcción de la ciudad, enfocándose en aquellas de la ciudad de Madrid, desde su materialización a su abandono y transformación en el marco de procesos de renovación urbana que afectan al entorno urbano construido a partir de tales grandes propiedades.

Baccichet, M. (Ed.) (2015), *Fortezza FGV. Dalla guerra fredda alle aree militari dismesse*. Monfalcone (Gorizia): Edicom.

La investigación aclara los procesos de construcción y abandono de artefactos militares en la región Friuli-Venecia Julia, su alcance y complejidad. Se pone en evidencia que, si por un lado, la estrategia de materialización militar se relaciona a una política, tal vez no explícitamente expresada, de una manera completamente opuesta, el fenómeno de abandono se mueve en un nivel totalmente improvisado, por no decir anárquico.

Crimi. L. (Ed.) (1990). *Strutture militari e territorio. Atti del convegno di studio*. Cortina d'Ampezzo (Belluno): Regione del Veneto.

El libro recoge una serie de ensayos de diferentes ámbitos de estudios enfocados en las cuestiones relativas a la presencia militar en la Región de Véneto y la necesidad de una coordinación interinstitucional dirigida a conciliar los objetivos institucionales de la Defensa con el potencial, en términos de reestructuración urbana y territorial, ofrecido por los edificios militares.

Devoti, C. (Ed.) (2018). *Gli spazi dei militari e l'urbanistica della città. L'Italia del Nord-ovest (1815-1918). Storia dell'urbanistica n. 10/2018*. Roma: Edizioni Kappa. Retrieved from https://www.storiadellacitta.it/wp-content/uploads/2018/12/Militaria_light_72.pdf

Es uno de los estudios más completos realizados sobre la relación entre grandes propiedades militares y el proceso de construcción de la ciudad italiana entre el siglo XIX y la primera parte del siglo XX, focalizándose en la parte noroeste del país.

Mas Hernández, R. (2003). *La presencia militar en las ciudades. Orígenes y desarrollo del espacio urbano militar en España*. Madrid: Catarata.

Relata, desde el punto de vista de la geografía, la lógica y las estrategias de la intervención militar en el proceso de construcción y diseño del espacio urbano (entre la mitad del siglo XIX hasta la rebelión militar de 1936), sus repercusiones en la organización interna y su fuerte proyección hasta la fecha de publicación del libro.

Planificación Urbana y Territorial

Apur (1987). *L'aménagement de l'Est de Paris. Paris Projet n. 27-28*, Paris: Apur.

El número monográfico de la revista editada por parte del *Atelier parisien d'urbanisme* pone en evidencia con claridad las estrategias de "limpieza" social y económica para emprender el Plan/Programa de renovación urbana de la parte Este de París para equipararla con el sector Oeste de la ciudad. El fundamento

de este Plan/Programa es la regeneración de grandes propiedades-capitales en suelo para crear nuevas áreas de centralidad.

Benevolo, L. (2012). *Il tracollo dell'urbanistica italiana*. Roma-Bari: Laterza.

El libro de Leonardo Benevolo analiza de forma crítica la evolución de la disciplina urbanística en Italia en el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial. El autor pone en evidencia la estrecha relación del urbanismo y la planificación urbana con la legislación estatal y regional y los efectos perversos de la desregulación urbanística en el panorama italiano.

Campos Venuti, G. et. al. (Eds.) (1985), *Firenze per una urbanistica della qualità*. Venecia: Marsilio.

El libro relata el avance del P.G.O.U. de Florencia de 1985 que actualiza críticamente las propuesta del anterior Plan de 1962 según el enfoque de la urbanística reformista de las transformaciones urbanas a realizar en Florencia.

Campos Venuti, G. (Ed. Oliva, F.) (1991). *L'urbanistica riformista. Antologia di scritti, lezioni e piani*. Milán: Etaslibri.

El libro expone el compromiso disciplinar, civil y cultural del urbanismo reformista a través de un planteamiento antológico de las investigaciones realizadas por Campos Venuti a lo largo de su trayectoria, a partir de los estudios sobre la estructura del régimen inmobiliario, pasando por la revisión crítica del plan racionalista, hasta llegar a las aportaciones ecológicas.

Campos Venuti, G. y Oliva, F. (Eds.) (1993a). *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942-1992*. Roma-Bari: Laterza. En castellano Campos Venuti, G. y Oliva, F. (Eds.) (1994a). *Cinquenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado.

El libro se configura como el principal manual práctico y teórico para analizar de manera profunda todas las vicisitudes en el urbanismo italiano a partir de la promulgación de la Ley de Urbanismo italiana 1150/1942, además de las transformaciones que han afectado la sociedad italiana y sus repercusiones territoriales, sea en los ámbitos urbanos sea en aquellos periféricos.

Oliva, F. (1984). *Il modello dell'urbanistica alternativa*. Milán: Franco Angeli.

El libro sigue la publicación "Campos Venuti, G. y Oliva, F. (Eds.) (1978). *Urbanistica alternativa a Pavia*. Venecia: Marsilio" sobre el Plan de Pavía de 1976 que es uno de los ejemplos más emblemáticos del modelo del urbanismo alternativos cuyas estrategias tienden a combatir las distorsiones del aprovechamiento de la renta del suelo.

Ricci, L. (Ed.) (2001). Il nuovo piano di Roma/The new urban plan for Rome. *Urbanistica*, 116, 41-212.

La sección de la revista *Urbanistica* editada por Laura Ricci es relativa a los contenidos del nuevo Plan de Roma que se manifiesta como una "alternativa reformista" a la desregulación urbanística.

Renovación y regeneración urbana

Álvarez Mora, A. (1978). *La remodelación del centro de Madrid*. Madrid: Ayuso.

En manuscrito clarifica y analiza de manera profunda el proceso de renovación urbana y de cambio funcional, estructural y social que han sufrido las zonas centrales de la capital española, y que han llevado a su terciarización, con el soporte del estudio de los planes de urbanismo y de una forma inédita de llevar a cabo algunos casos de estudio ya producido en aquel entonces.

Álvarez Mora, A. (1979). *Madrid. Las transformaciones del Centro-Ciudad en el Modo de Producción Capitalista*. Madrid: COAM.

El libro relata los procesos de transformación que se van a dar en la ciudad histórica de Madrid para proceder a su apropiación por parte de grandes propietarios pertenecientes al capital inmobiliario-financiero. El saneamiento a través de operaciones de renovación urbana significa insertar el patrimonio histórico heredado en el mercado inmobiliario.

Álvarez Mora, A. and Camerin, F. (2019). La herencia del urban renewal en los procesos de regeneración urbana: el recorrido Renovación-Regeneración a debate. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, 51(199) 5-26.

El artículo realiza un recorrido sobre la correlación entre los procesos de renovación urbana que se empezaron en Estados Unidos a finales de los años 40 hasta llegar a los más recientes procesos de regeneración urbana en Europa, en particular en España e Italia.

Bagaeen, S. and Clark, C. (Eds.). (2016). *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*. London-New York: Routledge.

La referencia a nivel internacional más destaca sobre los proyectos de regeneración urbana a partir de las áreas militares en abandono. No obstante eso, en el libro se denota la falta la parcialidad de este estudio, que se manifiesta como un primer libro a partir del cual profundizar las cuestiones a las cuales éste se enfrenta.

Campos Venuti, G. (1987). *La terza generazione dell'urbanistica*. Milán: Franco Angeli.

A través de una original metodología de lectura e interpretación del plan general de ordenación urbana, el manuscrito analiza la historia del urbanismo italiano de la segunda mitad del siglo XX, reconociendo tres diferentes tipologías de plan (correspondientes a la Primera, Segunda y Tercera generación, enfocándose sobre todo sobre éste último), en relación con las diversas situaciones social, económica y cultural de la sociedad italiana.

Solà-Morales i Rubió, M. de, et al. (1974). *Barcelona: remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de La Ribera oriental*. Barcelona: Gustavo Gili.

El libro pone en evidencia las condiciones del proceso urbanístico de renovación urbana en Barcelona, haciendo hincapié en el "Plan de la Ribera" y en el "Contraplan de recalificación"; eso se reveló como síntoma de lo que estaba pasando en aquella época en la nueva conformación de la ciudad impulsada por la sociedad capitalista.

La Gestión del patrimonio inmobiliario público (incluido el militar), enajenación y bienes comunes

Gaeta, L. y Savoldi, P. (Eds.) (2013). *Orientamenti per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico*. Milán: Società Italiana degli Urbanisti.

A través de una reseña crítica de varios casos de estudio, el trabajo pone en evidencia algunas de las cuestiones más críticas y emergentes en la gestión del patrimonio inmobiliario público en Italia, involucrando temas como la enajenación de los bienes culturales y aquellos militares.

Quarta, A. (2016), La riconversione delle caserme dismesse: nuovi paradigmi per la proprietà pubblica. *Rivista critica del diritto privato*, 34(4), 609-624.

Este artículo relata el tema de la enajenación y regeneración de los cuarteles italianos en su acepción como propiedad pública. Este trabajo destaca por ser una de las mejores referencias actualizadas que relaciona temas de derecho con aquellos de gobierno del territorio en tema de áreas militares enajenadas.

Parlato, S. y Vaciago, G. (2002). La dismissione degli immobili pubblici: la lezione del passato e le novità della legge n. 410, 23 novembre 2001. *Quaderni Ricerche per l'economia e la finanza*, 8, 1-26. Recuperado de https://www.ref-e.com/downloads/q8_ref.pdf

Este trabajo es uno de los primeros y más destacados estudios publicados sobre las disposiciones legislativas sobre la gestión del patrimonio inmobiliario público italiano, tratando de señalar los factores más relevantes que llevaron al fracaso de las experiencias pasadas, como la superposición de leyes, la falta de conocimiento sobre los inmuebles públicos y la ausencia de prácticas de gestión de dicho patrimonio.

Signorile, N. (2014). *Diario Rossani. La difesa dello spazio pubblico e la privatizzazione della città*. Bari: Caratteri Mobili.

El libro pone énfasis en el proceso de privatización y reconquista del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. En particular, el autor se refiere al caso del abandono-desmantelamiento-enajenación-regeneración del antiguo cuartel Rossani en Bari, que representa el ejemplo actual más emblemático de las contradicciones del modo de producción de la ciudad capitalista en la ciudad.

Procesos de abandono, ruina y desmantelamiento del patrimonio industrial, ferroviario y militar

Commissione IV Difesa (1999). *La dismissione dei beni immobili della Difesa nell'ambito della ristrutturazione delle Forze Armate. Indagini conoscitive e documentazioni legislative n. 21*. Roma: Camera dei Deputati-Servizio commissioni.

La investigación llevada a cabo por la “Comisión IV Defensa” del Parlamento italiano ha puesto en relieve las principales cuestiones de naturaleza económica, urbanística, territorial y social en relación con la normativa en materia de enajenación de las instalaciones abandonadas o en fase de abandono por parte de las Fuerzas Armadas italianas.

Fiorino, D.R. (Ed.) (2017). *Military Landscapes. A future for military heritage. Atti del convegno*. Milán: Skirà.

Se trata de un manual que recoge una amplia casuística a nivel internacional por lo que merece a la gestión de las áreas militares en abandono y para regenerar, siendo el producto final de la conferencia internacional que tuvo lugar en Cerdeña en el junio de 2017.

Santarossa, A. y Scirè Risichella, G. (Eds.) (2016). *Un paese di Primule e caserme*. Pordenone: Cinemazero.

Representa el trabajo más importante realizado a nivel regional (especificadamente, en Friuli-Venecia Julia) sobre el fenómeno de abandono militar, que se avale de una investigación arquitectónica y urbana y multimedial (fotográfica y de película), y las soluciones reales para la reutilización, referidas a diferentes escenarios del territorio regional, entendido como una red ecológica, turística y energética.

Storelli F. y Turri F. (Eds.) (2014). *Le caserme e la città. I beni immobili della Difesa tra abbandoni, dismissioni e riusi*. Roma: Palombi.

Hoy en día, en el campo de los estudios urbanos y arquitectónicos este libro representa la investigación a escala territorial más amplio realizado en Italia. Se analiza con profundidad el caso de los cuarteles italianos pertenecientes al Ejército de Tierra y su proceso de construcción y enajenación, pero sobre todo se focaliza la atención en la regeneración desde un punto de vista más arquitectónico que urbano.

Referencias bibliográficas consultadas

La construcción de la Ciudad del Capital. Teorías e interpretaciones

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: a political economy approach*, Abingdon: Routledge.

Agnew, J. (1998). The Impossible Capital: Monumental Rome under Liberal and Fascist Regimes, 1870-1943. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 80(4). 229-240.

Alaimo, A. (1984). Struttura delle occupazioni e crescita urbana: una ricerca su un'area della periferia bolognese alla fine dell'Ottocento: la Bolognina. *L'Archiginnasio*, 79(1), 344-363.

Alonso, W. (1964). *Location and land use: toward a general theory of land rent*. Cambridge: Harvard University Press.

Álvarez Mora, A. (1996). La necesaria componente espacial en la Historia Urbana. *Ayer*, 23, 29-60.

Álvarez Mora, A. (Ed.) (2013). *Políticas urbanas aplicadas a los conjuntos históricos: logros y fracasos. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de Valladolid.

Álvarez Mora, A., Palomar Elvira, P. y Sánchez Rodenas, J. M. (1980), Desarrollo histórico de la zona sur de Madrid, en Aguilar, I. et al. (Eds.), *Las estaciones ferroviarias de Madrid. Su arquitectura e incidencia en el desarrollo de la ciudad* (pp. 147-206). Madrid: Colegio oficial de arquitectos de Madrid-Comisión de Cultura.

Ambrose, P. (1994). *Urban process and power*. London: Routledge.

Arxiu Històric del Poblenou (2006). *Fets al Poblenou. Un recorregut visual*

per més de anys d'història. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Associazione Tortona Area Lab (2017). *Conoscere Milano - Quartiere Tortona: Il distretto della produzione creativa. Seconda edizione*. Milán: AIM Urban Center. Recuperado de https://irp-cdn.multiscreensite.com/0d79c62c/files/uploaded/QUARTIERE%20TORTONA%20IL%20DISTRETTO%20DELLA%20PRODUZIONE%20CREATIVA%202016%202017%202018_ShK5C2xpS8aVAO8RRUOC.pdf.

Aymonino, C. y Giordani, P. (1967). *I centri direzionali: La teoria e la pratica, gli esempi italiani e stranieri, il sistema direzionale della città di Bologna*. Di Carlo Aymonino e Pierluigi Giordani. Con un intervento di Giuseppe Campos Venuti. Bari: De Donato.

Baccichet, M. (2018). Dal 1878 agli anni '50. En A., Marson, M., Baccichet and M., Basso (Eds.). *Vittorio Veneto piani e progetti per la città 1878-1995* (pp. 13-130). Vittorio Veneto (Treviso): Kellerma.

Baldinelli, C., Gangeri, M. y Leandri, F. (1998). I riflessi sulle banche della crisi del mercato immobiliare. *Bancaria*, 54(9), 2-12.

Balocco, F. et al. (2015). *Torino oltre le apparenze. Grattacieli, grandi eventi, disagio sociale, povertà*. Bologna: Arianna Editrice.

Basas Fernández, M. (1969). *El crecimiento de Bilbao y su Comarca*. Bilbao: Exc.mo Ayuntamiento de Bilbao.

Boffi, M. et al. (1972). *Città e conflitto sociale. Inchiesta al Garibaldi -Isola e in altri quartieri periferici di Milano*. Milán: Feltrinelli.

Bonet Castellana, A. (1965). *Barcelona, una ciutat que no pot seguir vivint d'esquena al mar*. Barcelona: Costa Padrò.

Bracco, G. y Comoli Mandracci, V. (Eds.) (2004). *Torino da capitale politica a capitale dell'industria. Il disegno della città (1850-1940)*. Vol. 1. Turin: Archivio storico della Città di Torino.

Brunatto, P. (1974). *Io e Pasolini - La forma della città. "Io e..." series*, Rome: RAI Italian Television. 07/02/1974. Recuperado de <https://vimeo.com/99520799>.

Bruttomesso, R. (2001). Complexity on the urban waterfront. En R. Marshall (Ed.), *Waterfront in post industrial cities* (pp. 39-50). Londres: Spoon Press.

Budd, L. (1998). Territorial competition and globalisation: Scylla and Charybdis of European cities. *Urban Studies*, 35(4), 663-685. doi: 10.1080/0042098984691.

Bunce, S. (2018). *Sustainability policy, planning and gentrification in cities*. Londres: Routledge.

Campos Venuti, G. (1993b). Cinquant'anni: tre generazioni urbanistiche. En Campos Venuti, G. y Oliva, F. (Eds.), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942-1992* (pp. 5-39). Bari-Roma: Laterza. En castellano: Campos Venuti, G. (1994b). Cincuenta años: tres generaciones urbanísticas. En G. Campos Venuti, G. y F. Oliva (Eds.), *Cincuenta años de urbanismo en Italia 1942-1992* (pp. 17-39). Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado.

Campos Venuti, G. (2010a). *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica. A cura di Federico Oliva*. Bari-Roma: Laterza.

Capello, C. y Semi, G. (2018). *Torino. Un profilo etnografico*. Milán: Meltemi.

Calvino, I. (1972). *Le città invisibili*. Turín: Einaudi. En castellano: Calvino, I. (1998). *Las ciudades invisibles*. Madrid: Siruela. En inglés: Calvino, I. (1974). *Invisible cities*. New York: Harcourt Brace Jovanovich.

Cederna, A. (24 de febrero de 1991a). Gli scandali e il degrado di una città da ritrovare, *La Repubblica*, p. 3. Recuperado de http://media.regesta.com/dm_0/IBC/IBCAS00132/pdf/articoli/1197.8/01197.8_1_001.pdf

Cederna, A. (5 de mayo de 1991b). E fermate l'ingordigia dei privati su via Reni, *La Repubblica*. Recuperado de http://media.regesta.com/dm_0/IBC/IBCAS00132/pdf/articoli/1188/001188_02_001.pdf.

Cederna, A. (9 de junio de 1991c). Auditorium a ritmo di cemento. *L'Espresso*, p. 63. Recuperado de http://media.regesta.com/dm_0/IBC/IBCAS00132/pdf/articoli/936.2/00936.2_03_8.pdf.

Cederna, A. (1 de junio de 1992). Il caso Auditorium. *Roma Ieri Oggi Domani*, 5(46), 01/06/1992, p. 10. Recuperado de http://media.regesta.com/dm_0/IBC/IBCAS00132/pdf/articoli/1992/001992_07_001.pdf.

Cederna, A. (16 de noviembre de 1995). La costruzione della sala concerti è compatibile con la conservazione, *La Repubblica*. Recuperado de http://media.regesta.com/dm_0/IBC/IBCAS00132/pdf/articoli/1197.8/01197.8_3_3_001.pdf.

Chiesa, A. y Podda, R. (2010), Bari. Biografia di una città. En G. Denti y C. Cozza (Eds.). *Città e geografie* (pp. 41-58). Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Christin, P. y Balez, O. (2014). *Robert Moses: the master builder of New York City*. Londres: Nobrow.

Collenza, E. (1990). *I centri direzionali in Italia. Progetti e realizzazioni*. Roma: Officina Edizioni.

Colombo, E., Mocarrelli, L. y Stanca, L. M. (2003). *Il ruolo della fiera di Milano nell'economia italiana*. Milán: Franco Angeli.

Davico, P. et al. (Eds.) (2014). *La storia della città per capire il rilievo urbano per conoscere. Borghi e borgate di Torino*. Turín: Politecnico di Torino.

Di Ciommo, E. (1984). *Bari 1806-1940: evoluzione del territorio e sviluppo urbanistico*. Milán: Franco Angeli.

Erbani, F. (24 de agosto de 2016). Antonio Cederna: la democrazia è sognare città più belle. *La Repubblica*. Recuperado de http://www.repubblica.it/cultura/2016/08/24/news/antonio_cederna-146501758/.

Espelosín, J. (2013). *Operación Chamartín: historia de una realidad virtual*. Madrid: Ediciones Irreverentes.

Falletti S. (2016a). *Il quadro del disagio abitativo nella città metropolitana di Torino*. Turín: Città Metropolitana di Torino. Recuperado de http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/ofa/pdf/documenti/seminario_atc/1_QUADRO_DISAGIO_ABITATIVO.pdf.

Falletti S. (2016b). *Stock abitativo ERP in gestione a ATC del Piemonte centrale e il profilo degli assegnatari*. Turín: Città Metropolitana di Torino. Recuperado de <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/ofa/pdf/docume>

nti/seminario_atc/3_STOCK_ABITATIVO_ERP_ATC_PIAMONTE_CENTRALE.pdf.

Fernández, R., Hofman A. y Aalbers, M. B. (2016). London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 48(12), 2443-2461. doi: 10.1177/0308518X16659479.

Flora, P., Stein, K. y Derek U. (Eds.) (1999). *State formation, nation-building, and mass politics in Europe. The theory of Stein Rokkan*. Oxford: Oxford University Press.

Fogli, S. (2016). *Parioli e Flaminio. La storia. Quartieri di Roma*. Roma: Palombi.

Foot, J. (2003). *Milano dopo il miracolo: biografia di una città*. Milán: Feltrinelli. Edición original en inglés: Foot, J. (2001). *Milan since the miracle. City, culture and identity*. Oxford-Nueva York: Berg.

Foster, J. (1999). *Docklands: cultures in conflict, worlds in collision*. Londres: UCL Press.

Frangakis, M. et al. (eds., 2009). *Privatisation against the European social model. A critique of European policies and proposals for alternatives*. London: Palgrave Macmillan.

Goldoni, M. et al. (Eds.) (2004). *I quartieri e il decentramento: Bologna 1956-1975*. Bologna: Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna.

Gottarelli, E. (1990). La nascita delle cooperative edilizie in città. Il quartiere Bolognina. En R. Renzi (Ed.), *Il sogno della casa. Modi di abitare a Bologna dal Medioevo a oggi* (pp. 121-125). Bologna: Cappelli.

Gresleri, G. y Gresleri, G. (Eds.) (2010). *Kenzo Tange e l'utopia di Bologna*. Bologna: Bononia University Press.

Gunn, S. (2013). Beyond Coketown: the industrial city in the twentieth century. En C. Zimmermann (Ed.), *Industrial cities. History and future* (pp. 29-45). Frankfurt-New York: Campus Verlag.

Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71(1), 3-17. doi: 10.1080/04353684.1989.11879583.

Indovina, F. (Ed.) (1976). *Capitale e territorio. Processo capitalistico e utilizzazione del territorio in Italia*. Milán: FrancoAngeli.

Indovina, F. (Ed.) (1990). *La città diffusa*. Venecia: DAEST-IUAV.

Indovina, F. (Ed.) (2009). *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*. Milán: Franco Angeli.

Ingersoll, R. (2004) *Sprawl town*. Roma: Meltemi.

Katz, C. (2001). Vagabond capitalism and the necessity of social reproduction. *Antipode*, 33(4), 709-728. doi:10.1111/1467-8330.00207.

Keil, R. y Ronneberger, K. (1994). Going up the country: internationalization and urbanization on Frankfurt's northern fringe. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(2), 137-166. doi: 10.1068/d120137.

Lefebvre, H. (1972). *La revolución urbana*. Madrid: Alianza.

Katz Mann, M. (1984). The autonomous power of the state: its origins, mechanisms and results. *European Journal of Sociology/Archives Européennes de Sociologie*, 25(2): 185-213. doi: 10.1017/S0003975600004239.

Marti, F. y Moreno, E. (1974). *Barcelona ¿a dónde vas?*. Barcelona: Diosa.

Martínez Rigól, S. (2009). *La cuestión del centro, el centro en cuestión*. Lleida: Milenio.

Marx, K. (1904). *A Contribution to the Critique of Political Economy*. Chicago: Charles H. Kerr & Company. Recuperado de <https://gruppeggrundrisse.files.wordpress.com/2012/06/a-contribution-to-the-critique-of-political-economy-marx.pdf>. En castellano: Marx, K. (1970). *Contribución a la crítica de la economía política*. Madrid: Alberto Corazón Editor.

Marx, K. y Engels, F. (1974). *The German ideology*. London: Lawrence and Wishart (1844-1845). En castellano: Marx, K. y Engels, F. (1970). *La Ideología Alemana*. Montevideo: Ediciones Pueblos Unidos and Barcelona: Ediciones Grijalbo, SA.

Mas Hernández, R. (1999). La promoción inmobiliaria en los Ensanches del siglo XIX. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 31(119-120), 55-73.

McNeill, D. (2017). *Global cities and urban theory*. Londres: Sage.

Milano Urban Center (2003). *Conoscere Milano: via Savona, via Tortona e dintorni*. Milán: AIM-Urban Center. Recuperado de <https://irp-cdn.multiscreensite.com/0d79c62c/files/uploaded/2003-Via%20Savona%2Cvia%20Tortona%20libretto.pdf>.

Monclus, F. y Oyon, J. (1996). Transporte y crecimiento urbano en España, mediados s. XIX - finales s. XX. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 28(107-108), 217-240.

Nel-lo, O. (2001). *Ciutat de ciutat. Reflexions sobre el procés d'urbanització a Catalunya*. Barcelona: Empúries.

OECD Territorial Reviews (2006). *Competitive cities in the global economy*. Paris: OECD Publishing.

Oliva, F. (1993b). Milano: la «deregulation» urbanística. En G. Campos Venuti y Oliva, F. (Eds.). *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942-1992* (pp. 223-240). Bari-Roma: Laterza. En castellano: Oliva, F. (1994b). La reutilización de las áreas abandonadas. En G. Campos Venuti y F. Oliva (Eds.), *Cincuenta años de urbanismo en Italia 1942-1992* (pp. 135-162). Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado.

Paris, M. (2013). La relevancia de los lugares de centralidad ne la interpretación de lo urbano: los casos de Bérgamo y Valladolid. In Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, *V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*. Barcelona-Buenos Aires, junio 2013 (pp. 841-854). Barcelona: DUOT.

Pascale, C. (2008). Cronologia dello sviluppo urbano dell'area del Flaminio. En: Marucci G. (ed.). *Elementi di paesaggio nelle trasformazioni urbane. L'ansa del Flaminio a Roma* (pp. 241-266). Roma: Aracne.

Peirone, F. (2017). *Torino rinasce. Gli anni del miracolo economico*. Turín: Priuli & Verlucca.

Petrignani, M. y Porsia F. (1988). *Bari*. Bari-Roma: Laterza.

Piano B (2007), La fabbrica e il dragone. Casaralta. Inchiesta sociale su una fabbrica e il suo territorio, *Metronimie. Ricerche e studi sul sistema urbano bolognese*, 14(34-35), 43-103, http://www.comune.bologna.it/media/files/la_fabbrica_e_il_dragone.pdf

Ponzini, D. y Nastasi, M. (2011). *STARCHITECTURE: Scenes, actors and spectacles in contemporary cities*. Turín: Allemandi.

Remy, J. (1966). *La Ville, phénomène économique*. Bruxelles: Edition Vie Ouvrière.

Rosa, G. (1982). *Il mito della capitale morale. Letteratura e pubblicistica a Milano fra Otto e Novecento*. Milán: Edizioni di Comunità.

Quagliariello, G. (Ed.) (2014). *L'eredità di Margaret Thatcher. Ventunesimo Secolo. Rivista di studi sulle transizioni*, 13(35). Roma: Rubettino.

Salzano, E. (2012). Vent'anni e più di urbanistica contrattata. En: M. P. Guermandi (Ed.), *La città venduta: Quaderni di Italia Nostra, Edizione 29* (pp. 24-38). Roma: Gangemi.

Scano, L. (1990). Anni ottanta e mondiali. Chiuso il cerchio della deregulation. *Urbanistica Informazioni*, 109, 10-13.

Semi G. (2015). *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*. Bologna: Il Mulino.

Sklair, L. (2017). *The icon project. Architecture, cities and Capitalist Globalization*. Nueva York: Oxford University Press.

Solà-Morales i Rubió, M. de (1978). *Los ensanches: el ensanche de Barcelona*. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Laboratorio de Urbanismo.

Tatjer, M. (1973). *La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de la Ribera*. Barcelona: Los Libros de la Frontera.

Tattara, G. y Anastasia, B. (2003). *Come mai il Veneto è diventato così ricco? Tempi, forme e ragioni dello sviluppo di una regione di successo*. Munich: Munich Personal RePEc Archive. Recuperado de <https://mpr.ub.uni-muenchen.de/18458/>.

Teixidor, C., Tarragó, M. y Brau, L. (1972). Barcelona 1953-1971: introducción a una visión del desarrollo urbanístico, *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, 87, 67-99. Recuperado de <https://www.raco.cat/index.php/CuadernosArquitecturaUrbanismo/article/view/111079/170108>.

Thornley, A. (1993). *Urban planning under Thatcherism: the challenge of the market*. Londres: Routledge.

Touraine, A. (1969). *La société post-industrielle. Naissance d'une société*. París: Denoel.

Vadalà, D. (2017). Unico Prezzo Italiano: corporate consumption and retail architecture in post-war Italy. En J. Gosseye y T. Avermaete (Eds.), *Shopping town Europe. Commercial collectivity and the architecture of the Shopping Centre, 1945-1975* (pp. 168-182). Nueva York: Bloomsbury Academic.

Vanolo, A. (2015). The image of the creative city, eight years later: Turin, urban branding and the economic crisis taboo. *Cities*, 46, 1-7. doi: 10.1016/j.cities.2015.04.004.

Zukin, S. (1998). Urban lifestyles: diversity and standardisation in spaces of consumption. *Urban Studies*, 35(5-6), 825-839. doi: 10.1080/0042098984574

Gran Propiedad y su influencia en la construcción de la ciudad

Aguilar, I. (1980). Introducción al ferrocarril en España. Breve reseña de estaciones. En Aguilar, I. et al. (Eds.), *Las estaciones ferroviarias de Madrid. Su arquitectura e incidencia en el desarrollo de la ciudad* (pp. 9-40). Madrid: Colegio oficial de arquitectos de Madrid-Comisión de Cultura.

Alvarez-Palau, E. (2016). Ferrocarril y sistema de ciudades. Integración e impacto de las redes ferroviarias en el contexto urbano europeo. *Biblio3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21 (1169), 1-38.

Apollonio, F. (1990). I confini ritrovati. Bologna ed il campo trincerato, 1859-1860. *Strenna storica bolognese*, 40, 29-46.

Bertelli S. (2014). Strutture militari nei borghi e nelle borgate. En P. Davico et al. (Eds.), *La storia della città per capire il rilievo urbano per conoscere. Borghi e borgate di Torino* (pp. 45-54). Turín, Politecnico di Torino.

Bettinaria, P. (1989). *Lo stanziamento dell'esercito italiano in età liberale*, En Aa. Vv., *Esercito e città. Dall'Unità agli anni Trenta. Atti del Convegno di studi (Perugia, 11-14 maggio 1988). Tomo I* (pp. 5-20). Roma: Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio centrale per i beni archivistici.

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. Recuperado de https://rivista.clionet.it/vol2/societa-e-cultura/spazi_comuni/boccalatte-occuparsi-della-storia.

Boninsegna, P. (2010). Verona tra conservazione e importanti piani di sviluppo: l'ex Caserma Passalacqua. En M. Saracino (ed.), *Pianificazione territoriale, urbanistica e archeologia: una sintesi possibile. Atti della 1° Giornata di studi, Verona, 9 maggio 2009* (pp. 13-29). Verona: Comune di Verona, Assessorato all'Urbanistica.

Botti, G. y Ricci, G. (Eds.) (2011). *L'Esposizione Internazionale del Sempione Milano 1906. Catalogo dei disegni di architettura dell'Archivio Storico Civico*. Milán: Archivio Storico Civico e Biblioteca Trivulziana Castello Sforzesco.

Bruni, N. (1937). *Igiene militare*. Milán: Società Editrice Libreria.

Brzoska, M., Franko, P. y Husbands J. (2000). *Tipology of military assets. Paper 16*. Bonn: Bonn International Center for Conversion.

Buono, A. (2009). *Esercito, istituzioni, territorio. Alloggiamenti militari e «case herme» nello Stato di Milano (secoli XVI e XVII)*. Florencia: Firenze University Press.

Cadeddu, P. (2008). *Le caserme di piazza d'Armi a Torino: La Marmora (Monte Grappa) - Dabormida - Morelli di Popolo - Ospedale militare Riberi*. Turín: D. Piazza.

Calvini, A. (2008). *I palazzi dell'esercito a Milano*. Milán: Mursia.

Cialoni, D. (2004). La Reale Fabbrica di Armi e il Poligono di Tiro. En A. Vittorini (Ed.), *Dalle armi alle arti. Trasformazioni e nuove funzioni urbane nel quartiere Flaminio* (pp. 37-50). Roma: Gangemi.

D'Agostino, P. (2013). *Stazioni ferroviarie. Riflessioni tra disegno e progetto*. Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Dal Pont, E. C. (2017). *La Brigata Alpina "Cadore" e i suoi reparti*. Belluno: Tipografia Piave.

Davico, P. (2018). I complessi militari: un patrimonio nel disegno dell'architettura e della città di Torino. 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. 245-286). Roma: Edizioni Kappa.

Della Peruta F. (1988). *Esercito e società nell'Italia napoleonica*. Milán: Franco Angeli.

Dellapiana, E. (2009). Dalle armi alla moneta. Il sistema delle fortificazioni a Torino come occasione immobiliare dalla prima metà dell'Ottocento al nuovo secolo. *Città e Storia*, 4(2), 335-347.

Eccellente, M. (1990). Il piano regolatore militare. En: L. Crimi (Ed.), *Strutture militari e territorio. Atti del convegno di studio* (pp. 45-54). Cortina d'Ampezzo (Belluno): Regione del Veneto.

Esercito italiano (2019). *Caserme verdi per l'Esercito. Studio per la realizzazione di grandi infrastrutture*. Rome: Esercito italiano. Recuperado de

<http://www.esercito.difesa.it/comunicazione/Le-5-Sfide/Documents/BROCHURE-CASERME-VERDI190510.pdf>.

Fara A. (1985). *La metropoli difesa. Architettura militare dell'Ottocento nelle città capitali d'Italia con un racconto di Daniele Del Giudice*. Roma: Stato Maggiore dell'Esercito, Ufficio Storico.

Ferretti L. V. (1990). La tipologia della stazione ferroviaria tra XIX e XX secolo. En Altarelli L. et al. (Eds.), *La stazione e la città. Riferimenti storici e proposte per Roma* (pp. 41-58). Roma: Gangemi.

Giuntini, A. (2012). Il sistema infrastrutturale italiano fra acquisizioni e vincoli, opportunità e mancanze. *Rivista di storia economica*, 28(1), 61-77.

Iacobone, D. (2012). Le difese post-unitarie in area lombarda. En M. Grandi (Ed.), *Architettura a Milano negli anni dell'Unità. La trasformazione della città - Il restauro dei monumenti* (pp. 37-48). Milán: Libraccio.

Insolera, I. (1989). Insediamenti militari e trasformazioni urbane. En Aa. Vv., *Esercito e città. Dall'Unità agli anni Trenta. Atti del Convegno di studi (Perugia, 11-14 maggio 1988). Tomo II* (pp. 663-675). Roma: Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio centrale per i beni archivistici.

Insolera, I. y Sette, A. M. (2003). *Dall'Augusteo all'Auditorium*. Roma: Fondazione Musica per Roma.

Invimit (2018). *Piazza d'Armi a Milano: Ferrarese, noi rilanciamo*. Recuperado de <https://www.invimit.it/piazza-darmi-a-milano-ferrarese-noi-rilanciam/>.

Lloret Piñol, M. (2001). La modernización del sistema de acuartelamiento en la ciudad de Barcelona: del derribo de las murallas (1854) a la Guerra Civil de 1936. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. n. 84. Recuperado de <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/304>.

Maggi, S. (2003). *Le ferrovie*. Bologna: Il Mulino.

Mancuso, F. (1990), Strutture difensive e impianto urbano nelle città venete. En L. Crimi (Ed.), *Strutture militari e territorio. Atti del convegno di studio* (pp. 25-31). Cortina d'Ampezzo (Belluno): Regione del Veneto.

Mancuso, F. (2011). E le vecchie centralità? Ecco perchè occuparsene. En F. Toppetti (Ed.), *Paesaggi e città storica. Teorie e politiche del progetto* (pp. 90-100). Florencia: Alinea.

Meeks, C. (1956). *The Railroad Station: an architectural history*. New Haven, CT: Yale University Press.

Melis, A. (1941). Le città militari. *Urbanistica. Rivista dell'Istituto Nazionale di Urbanistica*, 10(2), 15-17.

Ministerio de Cultura (1980). *El mundo de las estaciones. Palacio de Velázquez del Retiro. Noviembre 1980-Enero 1981*. Madrid: Subdirección General de Artes Plásticas.

Molinari, N. (1990), Potenzialità legate alla dismissione del demanio militare nelle città. En L. Crimi (Ed.), *Strutture militari e territorio. Atti del convegno di studio* (pp. 159-169). Cortina d'Ampezzo (Belluno): Regione del Veneto.

Nervi, P. L. (1960). Palacio de deportes, en Roma. *Informes de la Construcción*, 12(120). <http://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/view/5200/6010>.

Nizzi, A. y Giunta, M. (2006). *Luigi Moretti: Casa balilla sperimentale al Foro Mussolini: la Casa delle Armi prima della Casa delle Armi*. Roma: Aracne.

Pagano, G. (1941). Nuovi orizzonti di urbanistica militare. *Casabella*, 14(161).

Pertot, G. (2012). Milano e le difese militari da Napoleone al 1900: dismissioni, distruzioni, restauri. *Storia urbana*, 136-137, 29-67. doi: 10.3280/SU2012-136002.

Pini, D. y Ventura, N. (1985). Piano, trasporti, città e ferrovia. *Urbanistica*, 78, 17-26.

Poli, S. A. (2016). Sette caserme e un Palazzo di giustizia. Ragione militare e politica a Milano durante il fascismo 1926-1931. En R. Pugliese (Ed.). *Progetti per la Piazza d'Armi. Il sistema delle caserme milanesi. Architettura e riqualificazione urbana*. Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Pucci, P. (1996). *I nodi infrastrutturali: luoghi e non luoghi metropolitani*. Milán: Franco Angeli.

Rigotti, G. (1938). Ruralizzare le caserme. *Urbanistica*, 7(3), 152-155.

Ripa di Meana, V. (5 de mayo de 1991). Auditorium un miracolo a Borghetto Flaminio. *La Repubblica*. Recuperado de http://media.regesta.com/dm_0/IBC/IBCAS00132/pdf/articoli/1188/001188_02_001.pdf.

Reques Velasco, P. (Ed.) (2009). *Universidad, sociedad y territorio*. Santander: Banco de Santander-Universidad de Cantabria.

Richards, J. and MacKenzie, J. M. (1986). *The railway station: a social history*. New York: Oxford University Press.

Salvo, S. (2010). Il palazzo delle Federazioni Sportive Nazionali/The National Sports Federations Building in Rome. *Spazio Sport*, 93-99. Recuperado de https://simonasalvosapienza.weebly.com/uploads/2/6/7/9/26790715/salvo_spazio_sport_2010_6_il_palazzo_delle_federazioni_sportive.pdf.

Santos y Ganges, L. (2007). *Urbanismo y ferrocarril. La construcción del espacio ferroviario en las ciudades medias española*. Madrid: Fundación de los Ferrocarriles Españoles.

Savorra, M. y Zucconi, G. (2009). *Spazi e cultura militare nella città dell'Ottocento*. *Città e Storia*, 4(2). Roma: Cromia.

Storchi, S. y Oberdan, A. (Eds.) (2010). *Centri storici e nuove centralità urbane*. Florencia: Alinea.

Tedde de Lorca, P. (1978). Las compañías ferroviarias en España, 1855-1935. En Artola M. (ed.), *Los ferrocarriles en España, 1844-1943. Vol. II* (pp. 9-354). Madrid: Banco de España.

Torricelli, A. y Rampi M. T. (1989). Milano: Castello, quartiere delle milizie, città militare nella trasformazione del centro e nella costruzione della periferia. En Aa. Vv., *Esercito e città. Dall'Unità agli anni Trenta. Atti del Convegno di studi (Perugia, 11-14 maggio 1988). Tomo II* (pp. 871-877). Roma: Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio centrale per i beni archivistici.

Uberti, G. (2015). *Lo spazio urbano della Piazza d'Armi di Milano: relazione storica*. Recuperado de https://sb839e10122a410ff.jimcontent.com/download/version/1479735743/module/13710695722/name/Relazione%20storica%20Piazza%20Armi2_ultima_completa.pdf.

Vickerman, R. (1997). High-speed rail in Europe: experience and issues for future development. *Annals of Regional Science*, 31(1), 21-38. doi: 10.1007/s001680050037.

Viola, F. (2000). *Ferrovie in città. Luoghi e architetture nel progetto urbano*. Roma: Officina Edizioni.

Planificación Urbana y Territorial

Aa. Vv. (2009a). *Intesa istituzionale tra l'Agencia del Demanio e il Comune di Bologna per l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione e lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici (Puv Bologna). Accordo*. Recuperado de http://www.iperput.org/puv/intesa_sottoscritta.pdf.

Aa. Vv. (2009b). *Intesa istituzionale tra l'Agencia del Demanio e il Comune di Bologna per l'attuazione del programma unitario di valorizzazione di immobili pubblici (PUV-Bologna). Allegato "A". Documento di sintesi degli esiti dello studio di fattibilità*. Recuperado de http://www.iperput.org/puv/allegato_a_intesa_sottoscritta.pdf.

Aa. Vv. (2009c). *Intesa istituzionale tra l'Agencia del Demanio e il Comune di Bologna per l'attuazione del programma unitario di valorizzazione di immobili pubblici (PUV-Bologna). Allegato "B". Schede dei beni oggetto dello studio di fattibilità*. Recuperado de http://www.iperput.org/puv/allegato_b_intesa_sottoscritta.pdf.

Aa. Vv. (2012c). *Azioni sinergiche per l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione e lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici. Accordo tra l'Agencia del Demanio e il Comune di Bologna*. Bologna: Comune di Bologna. Recuperado de http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/images/stories/nuovoallestimento/accordo_demanio.pdf.

Aa. Vv. (2014b). *Protocollo d'intesa tra Ministero della Difesa, Comune di Milano e Agencia del Demanio per la razionalizzazione e valorizzazione di alcuni immobili militari presenti nel territorio comunale*. Recuperado de [https://www.comune.milano.it/dseserver/webcity/comunicati.nsf/d68aa3e55927f9f7c1256c4500573452/b4b8677cdad6b669c1257d2d00492e09/\\$FILE/FILE%203_MILANO_07%20AGOSTO%202014.pptx](https://www.comune.milano.it/dseserver/webcity/comunicati.nsf/d68aa3e55927f9f7c1256c4500573452/b4b8677cdad6b669c1257d2d00492e09/$FILE/FILE%203_MILANO_07%20AGOSTO%202014.pptx).

Aa. Vv. (2014c). *Accordo di programma tra la Città di Torino, il Ministero della Difesa e Agencia del Demanio finalizzato alla razionalizzazione e valorizzazione delle caserme De Sonnaz, Cesare di Saluzzo e La Marmora*. Recuperado de http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Testo_Ad_p_sottoscritto_digitalmente.pdf.

Agencia del Demanio (2009). *Avviso d'asta di unità immobiliari ad uso residenziale e non residenziale*. Roma: Agencia del Demanio. Recuperado de http://www.prefettura.it/FILES/allegatinews/1217/Avviso_asta_prot_38306_24_09_2009_unita_residenziali_e_non_residenziali.pdf.

Agencia del Demanio (2010). *Avviso d'asta di unità immobiliari ad uso residenziale e non residenziale*. Roma: Agencia del Demanio. Recuperado de <https://www.mn.camcom.gov.it/files/Home/12237-2010.pdf>

Agencia del Demanio (2016a). *Risultati conseguiti nel 2015. Roma, marzo 2016*. Recuperado de <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/Risultati-2015-DEF.pptx>.

Agencia del Demanio-Direzione Regionale Veneto (2016b). *Caserma Zanusso – comune di Oderzo TV – TVB0535 – riscontro osservazioni e richiesta chiarimenti in merito all'uso governativo di porzione del compendio – riscontro*.

Venecia: Agenzia del Demanio. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/citta/ex-caserma-f-zanusso/Agenzia%20del%20Demanio%2002.02.16.pdf>.

Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Veneto (2017a). *Procedura per l'affidamento della realizzazione del progetto di fattibilità per la riconversione urbanistica del compendio denominato "zona logistica e zona lancio ex 57^a gr.i.t."* sito in Ceggia (VE). Recuperado de <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/notizia/Procedura-per-laffidamento-della-realizzazione-del-progetto-di-fattibilita-per-la-riconversione-urbanistica-del-compendio-denominato-zona-logistica-e-zona-lancio-ex-57-gr.i.t.-sito-in-Ceggia-VE>.

Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Veneto (2017b). *Allegato V. Capitolato tecnico*. Recuperado de http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/All_V_Capitolato-Tecnico.pdf.

Agenzia del Demanio (2017). *Presentazione risultati 2016 e prospettive 2017*. Roma, 7 febbraio. Recuperado de <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/Report-incontro-con-Ministro-Padoan-7-2-17-DEF.pdf>.

Agenzia del Demanio (2018). *2017 - Risultati raggiunti e nuovi traguardi*. Roma, 19 febbraio. Recuperado de <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/Demanio-Presentazione-risultati-15-feb.pdf>.

Astengo, G. (1955). Antefatti del piano regolatore di Torino. *Atti della società degli ingegneri e degli architetti in Torino*, 9(4), 146-154.

Bonfantini, B. y Evangelisti, F. (Eds.) (2009). *Bologna. Leggere il nuovo piano urbanistico PSC+RUE+POC*. Bologna: Edisai.

Campos Venuti, G. (1984). Plan o Proyecto: una falsa alternativa. *Ciudad y Territorio: Revista de ciencia urbana*, 59-60: 55-60.

Campos Venuti, G. (1993c). Bologna: l'urbanistica riformista. En G. Campos Venuti y F. Oliva (Eds.), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942-1992* (pp. 297-312). Bari-Rome: Laterza. En castellano: Campos Venuti, G. (1994c). Bologna: el urbanismo reformista. En G. Campos Venuti, G. y F. Oliva (Eds.), *Cincuenta años de urbanismo en Italia 1942-1992* (pp. 235-245). Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado.

Campos, Venuti G., Oliva, F. y Maccagni, C. (Eds.) (1998). *Comune di Piacenza: il piano regolatore generale*. Roma: INU.

Campos Venuti, G. (2010b). La vicenda urbanistica di Firenze (e a Firenze giunge l'eco di Milano). En: P. Giorgieri (Ed.), *Firenze: il progetto urbanistico: scritti e contributi, 1975-2010* (pp. 213-221). Florencia: Alinea.

CDP Investimenti Sgr (2014). *Progetto Flaminio. Concorso internazionale di progettazione per il quartiere della Città della Scienza. Documento Preliminare alla Progettazione/ International Design Competition for the neighbourhood surrounding the City of Science. Preliminary Design Report*. Recuperado de <http://www.progettoflaminio.it/wp-content/uploads/2014/12/Progetto-Flaminio-DPP.pdf>.

CDP Investimenti Sgr (2016a). *Bando di concorso e relazione tecnica urbanistica*. Recuperado de <http://www.progettosani.it/wp-content/uploads/2016/12/Bando.pdf>.

CDP Investimenti Sgr (2016b). *Concorso internazionale di progettazione per la redazione del masterplan dell'Ex Caserma Sani di Bologna, nell'ambito delle previsioni del Piano Operativo Comunale "Rigenerazione di Patrimoni Pubblici"/International design competition for the preparation of a master plan for the Former Sani Barracks in Bologna, pursuant to the forecasts of the Municipal Operating Plan for the "Regeneration of Public Heritage"*. Recuperado de <http://www.progettosani.it/wp-content/uploads/2017/03/DPP.pdf>.

Chiodi, C. (1925). *Come viene impostato dalla Città di Milano lo studio del suo nuovo piano di ampliamento*. Milán: Stucchi Ceretti.

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. Recuperado de http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/allA4_relazione_illustrativa_generale.pdf.

Comune di Bari (2009). *Documento Preliminare. 2. Le risorse, le criticità, le domande e le opportunità di sviluppo*. Bari: Comune di Bari. Recuperado de https://www.comune.bari.it/documents/114869/651878/03.+Relazione_parte+2+%28agg.+dicembre+2010%29.pdf/c76622db-159d-420c-808d-a61fbcad848a.

Comune di Bari (2012a). *"Baricentrale" - Concorso internazionale di idee per le aree ferroviarie*. Bari: Comune di Bari. Recuperado de <https://www.comune.bari.it/-/baricentrale-concorso-internazionale-di-idee-per-le-aree-ferroviarie>.

Comune di Bari (2012b). *"Baricentrale" - Concorso internazionale di idee per le aree ferroviarie. Allegato 2 – Documento preliminare alla progettazione*. Recuperado de https://www.competitionline.com/upload/downloads/123xx/12331_110027_Bekanntmachung1.pdf.

Comune di Bari (2012c). *"Baricentrale" - Concorso internazionale di idee per le aree ferroviarie. Relazione illustrativa*. Recuperado de <http://www.pialivia.eu/BARICENTRALE/ENG/RISULTATI/7cellini/Relazione-illustrativa.pdf>.

Comune di Bari (2017). *Parco di via Gargasole nella ex Caserma Rossani: finanziati quattro progetti per la rigenerazione creativa e partecipata dell'area*. Bari: Comune di Bari. Recuperado de <https://www.comune.bari.it/-/parco-di-via-gargasole-nella-ex-caserma-rossani-finanziati-quattro-progetti-per-la-rigenerazione-creativa-e-partecipata-dell-area>.

Comune di Bari (2018a). *Procedura aperta L18003 lavori di progettazione partecipata degli interventi nell'area ex caserma Rossani (1° stralcio) - Progetto esecutivo dell'area a verde*. Recuperado de https://portaleappalti.comune.bari.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_news.wp;jsessionid=66D4F9A6F0F7A913F98A67C91349C2F9.elda?actionPath=/ExtStr2/do/FrontEnd/Bandi/view.action¤tFrame=7&codice=L18003.

Comune di Bari (2018b). *Parco urbano ex Caserma Rossani - approvato progetto esecutivo del primo stralcio*. Bari: Comune di Bari. Recuperado de <https://www.comune.bari.it/-/parco-urbano-ex-caserma-rossani-approvato-progetto-esecutivo-del-primo-stralcio>.

Comune di Bari (2019). *Approvato il progetto esecutivo per il Polo bibliotecario regionale nella ex Caserma Rossani: lavori entro metà marzo*. Bari: Comune di Bari. Recuperado de <https://www.comune.bari.it/-/approvato-il->

progetto-esecutivo-per-il-polo-bibliotecario-regionale-nella-ex-caserma-rossani-lavori-entro-meta-marzo.

Comune di Belluno (2009). *Porzione area ex Caserma Piave di via Tiziano Vecellio, azionato "F.M.", modifica della specifica destinazione "militare" per l'insediamento di un polo ecologico comunale, ai sensi dell'art. 7, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Approvazione*. Recuperado de http://cdn1.regione.veneto.it/alfstreaming-servlet/streamer?resourceId=6e5352b2-b61b-4af7-afa1-893892f50f1e/20090421121753_Microsoft_Word_Viewer_97_-_DELC0008.pdf.

Comune di Belluno (2012a). *Schema di atto di transazione con Agenzia del Demanio riguardante gli immobili: ex Caserma Piave, Parco Città di Bologna ed ex Casa del Fascio di Castion. Approvazione, Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20 marzo 2012*. Recuperado de http://cdn1.regione.veneto.it/alfstreaming-servlet/streamer?resourceId=9ce04645-09e1-47ee-a974-d80908d63576/SU_13_2012_DELC.pdf.

Comune di Belluno (2012b). *Schema di atto di transazione con Agenzia del demanio riguardante gli immobili: ex Caserma Piave, parco Città di Bologna ed ex Casa del Fascio di Castion. Approvazione*. Recuperado de http://cdn1.regione.veneto.it/alfstreaming-servlet/streamer?resourceId=9ce04645-09e1-47ee-a974-d80908d63576/SU_13_2012_DELC.pdf.

Comune di Belluno (2012c). *Piano di Recupero in via Vittorio Veneto*. Recuperado de http://edilizia.comune.belluno.it/files/2012/12/02-masterplan_pdrip_veneggia-3a_elaborato.pdf.

Comune di Belluno (2014). *Modifica destinazione specifica zona territoriale omogenea "F" – art. 7 commma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Ex Caserma Piave*. Recuperado de <http://edilizia.comune.belluno.it/2014/10/10/modifica-destinazione-specifica-zona-territoriale-omogenea-f-area-della-ex-caserma-piave/>.

Comune di Belluno (2019). *Aggiornamento situazione assegnazioni ad agosto 2019*. Recuperado de http://excasermapiave.comune.belluno.it/files/2019/08/SITUAZIONE_agosto-2019.pdf.

Comune di Bologna (2009). *PRG 1985. Piano Regolatore Generale del Comune di Bologna. 3. Norme di attuazione (Nda) del PRG testo adeguato d'ufficio con le varianti normative divenute esecutive al 17 giugno 2009*. Bologna: Comune di Bologna, settore Territorio e Urbanistica. Recuperado de <http://dru.iperbole.bologna.it/sites/default/files/normativa/NdA%2017%20giugno%202009.pdf>.

Comune di Bologna (2015). *Piano Operativo Comunale "Rigenerazione di patrimoni pubblici". Norme*. Bologna: Comune di Bologna. Recuperado de http://www.progettosani.it/wp-content/uploads/2016/12/10-POC_RPP_Norme-artt.-13-e-14.pdf.

Comune di Bologna (2017). *Cittadini stranieri a Bologna. Le tendenze 2016*. Recuperado de http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont/Stranieri/StudiStranieri/Stranieri_aBo/2017/Stranieri_2016_12.pdf.

Comune di Ceggia (2007). *Documento Preliminare al PAT. Ceggia*. Ceggia: Comune di Ceggia.

Comune di Ceggia (2014). *Elaborazione di un piano per la riorganizzazione della mobilità urbana. Il P.U.T. di Ceggia*. Recuperado de <http://www.comune.ceggia.ve.it/c027007/zf/index.php/trasparenza/index/visualizza-documento-generico/categoria/135/page/6/documento/181>.

Comune di Milano (2012a). *I Siti Militari studio di fattibilità. Razionalizzazione, accorpamento ed ammodernamento del patrimonio immobiliare in uso al Ministero della Difesa nella città di Milano*. Milán: Comune di Milano. Recuperado de <https://docplayer.it/8829413-l-siti-militari-studio-di-fattibilita.html>.

Comune di Milano (2012b). *Piano di Governo del Territorio. Documento di Piano. Allegato 3 "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio" e tabella dati quantitativi*. Recuperado de http://download.comune.milano.it/12_02_2015/692e469d-a83e-4709-9fda-26893a64760e.pdf.

Comune di Milano (2012c). *Piano di Governo del Territorio. Documento di Piano. Allegato 3 "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio" e tabella dati quantitativi*. Milán: Comune di Milano. Recuperado de: http://download.comune.milano.it/12_02_2015/692e469d-a83e-4709-9fda-26893a64760e.pdf.

Comune di Milano (2018). *Piano di Governo del Territorio. Documento di piano Milano 2030 Visione, Costruzione, Strategie, Spazi Relazione Generale*. Recuperado de http://allegati.comune.milano.it/territorio/20181029_PGT_Giunta_Def/01_Documento_Piano/01DP_Relazione_Generale.pdf.

Comune di Oderzo (2008a). *P.A.T. Allegato A alle norme tecniche. Ambiti territoriali omogenei e aree strategiche*. Recuperado de http://www.comune.oderzo.tv.it/file/urbanistica/elaborati-pat/10A%20Allegato%20NOV%2008_.pdf.

Comune di Oderzo (2008b). *P.A.T. Carta delle trasformabilità. Azioni*. Recuperado de http://www.comune.oderzo.tv.it/file/urbanistica/elaborati-pat/4b_Tavola%204b_.pdf

Comune di Oderzo (2014). *Documento Unico di Programmazione 2014-2017*. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/ilcomune/programmazione-finanziaria/programmazione-finanziaria/il-documento-unico-di-programmazione-d-u-p/DUP%202014-2017.pdf>.

Comune di Oderzo (2015). *Caserma Zanusso-Trasferimento della proprietà, programmi di utilizzo e destinazione della struttura. Verbale della seduta del Consiglio Comunale del 16 novembre 2015*. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/citta/ex-caserma-f-zanusso/STRALCIO%20VERBALE%20CONSIGLIO%20COMUNALE%2016%20NOVEMBRE%202015.pdf>.

Comune di Oderzo (2016a). *Usa governativo di una porzione della ex caserma Zanusso di Oderzo. Osservazioni e richiesta chiarimenti*. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/citta/ex-caserma-f-zanusso/Richiesta%20chiarimenti%20Prefettura%20TV.pdf>.

Comune di Oderzo (2016b). *Ex caserma Zanusso. Pubblicazione della documentazione relativa ai rapporti tra il Comune di Oderzo e gli Organi/Enti dell'Amministrazione statale e della rassegna stampa locale dal mese di agosto*

2015. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/citta/ex-caserma-f-zanusso>.

Comune di Oderzo (2017). *Documento Unico di Programmazione (D.U.P.). Periodo 2017-2018-2019*. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/ilcomune/programmazione-finanziaria/programmazione-finanziaria/il-documento-unico-di-programmazione-d-u-p/dup%202017-2019.pdf>.

Comune di Oderzo (2018), *PAT-Piano di Assetto del Territorio*. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/ilcomune/uffici/gestione-del-territorio-e-urbanistica/urbanistica/piano-di-assetto-del-territorio-1>.

Comune di Roma (2005a). *Il Quartiere della Città della Scienza - Il Progetto Urbano Flaminio*. Roma: Dipartimento VI Politiche della Programmazione Pianificazione del Territorio. Recuperado de <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-quart-scienza/puf.html>.

Comune di Roma (2005b). *Il Quartiere della Città della Scienza - Il Progetto Urbano Flaminio. Obiettivi e strategie di intervento. Relazione*. Roma: Dipartimento VI Politiche della Programmazione Pianificazione del Territorio. Recuperado de <http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/partecipazione/guido-reni/puf/puf-relazione.pdf>.

Comune di Verona (2011). *Piano degli Interventi. Relazione programmatica. Allegato 8. Per una storia del paesaggio di Verona e dintorni. Aspetti storico culturali - Relazione d'inquadramento*. Verona: Consiglio Comunale. Recuperado de http://mapserver5.comune.verona.it/UFFI_SIT/PIAP_CONSULTAZIONE/Relazione%20ALLEGATO_8.pdf.

Consiglio Regionale del Veneto (2004). *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio. Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)*. Recuperado de <http://www.consiglioveneto.it/crvportal/leggi/2004/04lr0011.html>.

Corvaglia, E. y Scionti, M. (1985). *Il piano introvabile. Architettura e urbanistica nella Puglia fascista*. Bari: Dedalo.

Cucciolla, A. (1980). La variante generale al P.R.G. . Quartieri e residenza nella pianificazione dello sviluppo urbano. En D. Borri et al. (Eds.), *Questione urbana e sviluppo edilizio. Il caso di Bari* (pp. 193-224). Bari: Dedalo.

Ernesti, G. (1989). L'urbanistica tra piano e progetti d'architettura. Il disagio di una disciplina. En A. Lévy y V. Spigai (Eds.), *Il piano e l'architettura della città. Ipotesi per nuovi strumenti* (pp. 19-34). Venecia: Cluva.

Evangelisti, F. (2012). Bologna: un campo di sperimentazione tra Psc e Puv, *Territorio*, 62, pp. 22-26. doi: 10.3280/TR2012-062004.

Gabellini, P., Bonfantini, B. y Paoluzzi, G. (Eds.) (2007). *Piani Urbanistici in Italia. Catalogo e documenti dell'archivio RAPu Rete Archivi Piani urbanistici*. Sant'Arcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

GAL Venezia Orientale-ANCE Venezia-CRESME Associazione (2006). *L'area della Venezia Orientale: economie, costruzioni e opportunità di partenariato pubblico privato. Rapporto 2*. Roma: Cresme. Recuperado de https://www.vegal.net/public/studi_e_publicazioni/RAPPORTO_QUATER_2.pdf.

Gasparri, C. (1994). *L'attualità dell'urbanistica. Dal piano al progetto, dal progetto al piano*. Milán: Etaslibri.

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (1942). *Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262. Approvazione del testo del Codice civile*. Recuperado de https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&atto.codiceRedazionale=042U0262&elenco30giorni=false.

Giovannoni, G. (1916). Studio del Piano regolatore della Piazza d'Armi e del Quartiere Flaminio. *Annuario dell'Associazione Artistica fra i Cultori di Architettura, 1911-1915*, 81-94.

Infussi, F. y Pasqui, G. (2010). *Masterplan per le aree militari di Piacenza. Primo rapporto*. Milán: Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione.

IPA Opitergino Mottense (2010). *Intesa Programmatica d'Area dell'Opitergino Mottense. Documento Programmatico d'Area*. Recuperado de http://www.comune.oderzo.tv.it/il-territorio/intesa-programmatica-darea-opitergino-mottense-i-p-a/DPA_IPA_OM_06.09.2010.pdf.

Iterar, C. (2011). *Ricostruzione/rifondazione dei centri dell'Irpinia dopo i terremoti storici di epoca moderna. Le politiche di intervento urbanistico*. Bologna: Edizioni Kappa.

Macchi Cassia, C. (1991). *Il grande progetto urbano. La forma della città e i desideri dei cittadini*. Roma: La Nuova Italia Scientifica.

Mattioli, G. et al. (Eds.) (1985). *Bologna una città per gli anni '90. Il progetto del nuovo piano regolatore generale*. Venecia: Marsilio.

MIBAC (2007), *Decreto di Vincolo della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del 20/12/2007 con allegata Relazione Storica prot. 21178*. Bologna: Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Recuperado de <http://www.progettosani.it/wp-content/uploads/2016/12/14-Decreto-di-Vincolo-con-allegata-Relazione-Storica-prot.21178.pdf>.

Ministero del bilancio e della programmazione economica (1969a). *Progetto 80: rapporto preliminare al programma economico nazionale 1971-1975*. Roma: Ministero del bilancio e della programmazione economica. Recuperado de <https://www.eticapa.it/eticapa/wp-content/uploads/2017/06/Rapporto-preliminare-al-programma-economico-2.pdf>.

Ministero del bilancio e della programmazione economica (1969b). *Progetto 80: appendice al rapporto preliminare al programma economico nazionale 1971-1975*. Roma: Ministero del bilancio e della programmazione economica. Recuperado de <https://www.eticapa.it/eticapa/wp-content/uploads/2017/06/appendice-al-rapporto-preliminare-al-programma-economico-2.pdf>.

Ministero dell'Interno (2016). *Piano Accoglienza 2016. Tavolo di coordinamento nazionale*. Recuperado de <http://www.vita.it/attachment/d601c9b0-b314-46ba-b708-d4341546c2d9/>.

Municipio 7 (2017a). *Verbale n. 17 della seduta di municipio 7 30 gennaio 2017*. Recuperado de <http://mediagallery.comune.milano.it/cdm/objects/changeme:78041/datastreams/dataStream12310246716294610/content>.

Municipio 7 (2017b). *ATU 8 A – Ambiti di trasformazione urbana – Area Piazza d'Armi – Proposta del Consiglio di Municipio 7*. Recuperado de <http://lorenzoboati.it/wp-content/uploads/2017/05/Delibera-Municipio-7-Piazza-dArmi-29-maggio-2017.pdf>.

Oliva, F. (1993a). Le città e i piani. En Campos Venuti, G. y Oliva, F. (Eds.) (1993). *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942-1992* (pp. 40-88). Bari-Roma: Laterza. En castellano Oliva, F. (1994a). Las ciudades y los planes. En G. Campos Venuti, G. y F. Oliva (Eds.). *Cincuenta años de urbanismo en Italia 1942-1992* (pp. 40-68). Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado.

Oliva, F., Campos Venuti, G. y Gasparrini, C. (2012). *L'Aquila, ripensare per ricostruire*. Roma: INU.

Prefettura di Treviso (2015). *Accoglienza migranti: richiesta in uso governativo della Caserma Zanusso di Oderzo (TV)*. Treviso: Ufficio territoriale del Governo-Ufficio di Gabinetto. Recuperado de <http://www.comune.oderzo.tv.it/citta/ex-caserma-f-zanusso/Prefettura%20comunica%20uso%20governativo%20Caserma%20ZANUSSO.pdf/view>.

Presidenza del Consiglio dei Ministri-Regione Autonoma della Sardegna (2017). *Intesa istituzionale tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Autonoma della Sardegna per la bonifica, il risanamento ambientale e la rigenerazione urbana dell'ex area militare denominata "Arsenale militare e area militare contigua molo carbone" situata nell'isola di La Maddalena (SS)*. Recuperado de http://www.governo.it/sites/governo.it/files/Intesa_Istituzionale_tra_PCM_e_Regione_Sardegna.pdf.

Regione Autonoma Sardegna (2006). *I beni del demanio militare: le schede, le carte, le foto*. Recuperado de <http://www.regione.sardegna.it/j/v/2568?s=32660&v=2&c=3696&t=1>.

Regione del Veneto (2007). *Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Area Ex Eridania" in variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 23/1999*. Recuperado de https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/Download.aspx?name=43_AllegatoA1_194895.pdf&type=9&storico=False.

Regione del Veneto (2008a). *Comune di Oderzo (TV). Piano Regolatore Generale. Variante Generale*. Recuperado de https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/Download.aspx?name=1821_AllegatoA1_207591.pdf&type=9&storico=False.

Regione del Veneto (2008b). *D.G.R. N. 3685 del 25.11.2008: "L.R. n. 54 del 16 dicembre 1999: Contributi agli Enti Locali che intendono acquisire e utilizzare immobili dismessi o ceduti dal Ministero della Difesa -Assegnazione contributi anno 2008 (D.G.R. n. 845/08.04.2008)". Modifiche*. Recuperado de <https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/DettaglioDgr.aspx?id=212016>.

Roma Capitale (2011). *Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari della Città di Roma. Ambito di Valorizzazione E1. Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione Via Guido Reni. Documentazione storica*. Roma: Assessorato all'Urbanistica. Recuperado de <http://www.progettoflaminio.it/wp-content/uploads/2014/12/1-Documentazione-storica-Historic-documentation.pdf>.

Roma Capitale (2013b). *Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione in via Guido Reni. Variante al PRG ai sensi dell'art. 10 c. 9 legge 17.08.1942 n. 1150. Relazione tecnico-urbanistica*. Roma: Assessorato Trasformazione Urbana. Recuperado de

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/partecipazione/guido-reni/guidoreni-elab-grafici-dic2013.pdf>.

Roma Capitale (2013a). *Il Quartiere della Città della Scienza – L'area dell'ex caserma di Via Guido Reni*. Recuperado de <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-quart-scienza/excaserma.Html>.

Roma Capitale (2014a). *Ex-“Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione” sito en via Guido Reni. Individuazione della Zona di Recupero del patrimonio edilizio existente e dell'ambito per la formación del Piano di Recupero”, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78*. Roma: Assessorato Alla Trasformazione Urbana. Recuperado de <http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/partecipazione/guido-reni/elab1-relazione-08-2014.pdf>.

Roma Capitale (2014b). *Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili militari*. Recuperado de <http://www.urbanistica.comune.roma.it/26-dipartimento/trasformazione/uo-riqual-urbana/667-piano-delle-alienazioni-e-valorizzazioni-dei-beni-immobili-militari.html>.

Salzano, E. (2003) *Fondamenti di urbanistica*. Bari-Roma: Laterza.

Sullo, F. (1964). *Lo scandalo urbanistico. Storia di un progetto di legge*. Florencia: Vallecchi.

Università degli Studi “La Sapienza” (2010). *Rivisitazione del Piano di Assetto Generale per lo sviluppo territoriale ed edilizio dell'Università degli Studi “La Sapienza” nel Comune di Roma*. Roma: La Sapienza, Settore III Sviluppo Edilizio ed Espropriazioni. Recuperado de <https://www.uniroma1.it/sites/default/files/estratti/filestatici/100309/9%20Rivisitazione%20PAG.pdf>.

Vitillo, P. (1993). Torino: il piano e la FIAT. En Campos Venuti, G. y Oliva, F. (Eds.), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942-1992* (pp. 277-296). Bari-Roma: Laterza. En castellano Vitillo, P. (1994). Turín: el plan y la Fiat. En G. Campos Venuti, G. y F. Oliva (Eds.), *Cincuenta años de urbanismo en Italia 1942-1992* (pp. 211-223). Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado.

Renovación y regeneración urbana

Aa. Vv. (2004). *Cerdá y su influjo en los ensanches de poblaciones*. Madrid: Ministerio de Fomento, Centro de Publicaciones.

Aa. Vv. (2009). *Metropolis. Revista de información y pensamiento urbanos. La razón en la ciudad: el Plan Cerdà*. Número 76. Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona. Recuperado de <http://www.anycerda.org/congres/documentacio/postmetropolis/docs/A/A21.pdf>.

Aa. Vv. (2012). Dossier-Valorizzazione del patrimonio militare. *AR. Bimestrale dell'ordine degli architetti p.p.c. di Roma e provincia*, 47(102), 51-65.

Agnoletto, M. (Ed.). (2014), *Progetto Staveco. Un nuovo polo universitario tra centro storico e collina*. Bologna: Compositori.

Alonso, L. (2011). *Arenas de Barcelona: historia de una transformación-the history of a transformation*. Barcelona: Loft Publications.

Alvargonzález Rodríguez, R. M. (2009). Los nuevos usos terciarios de las propiedades militares en Asturias. *Casamata: Anuario de la Asociación para la Recuperación de la Arquitectura Militar Asturiana 1936-1937*, 2, 57-62. Recuperado de <http://www.cervantesvirtual.com/downloadPdf/los-nuevos-usos-terciarios-de-las-propiedades-militares-en-asturias-0/>.

Aparicio Mourelo, Á. y di Nanni, R. (2011). *Modelos de regeneración urbana*. Madrid: Sepe. Recuperado de <http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0643771.pdf>.

Arteaga Arredondo, I. C. (2008). Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente. El caso de París a través de las ZAC Reuilly, Bercy y Tolbiac. *Bitácora Urbano Territorial*, 12(1), 155-170. Recuperado de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/download/18618/19515>.

Artioli, F. (2016a). Le aree militari nelle città italiane: patrimonio pubblico e rendita urbana nell'era dell'austerità e della crisi. *La Rivista delle Politiche Sociali/Italian Journal of Social Policy*, 13(1): 89-113.

Artioli, F. (2016b). When administrative reforms produce territorial differentiation. How market-oriented policies transform military brownfield reconversion in France (1989-2012). *Environment and Planning C: Politics and Space*, 34(8), 1759-1775. doi: 10.1177/0263774X16642227.

Artioli, F. (2016c). Les politiques des fonciers publics. La reconversion des sites militaires dans les villes françaises et italiennes entre réformes des armées, contraintes budgétaires et aménagements urbains, *Métropoles*, 18. Recuperado de <http://journals.openedition.org/metropoles/5244>.

Ayuntamiento de Barcelona (1987). *Àrees de nova centralitat*. Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona.

Ayuntamiento de Barcelona (1990). *Pla Estratègic Econòmic i Social Barcelona 2000*. Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona.

Ayuntamiento de Barcelona (2000). *Modificación del PGM para la renovación de las zonas industriales del Poblenou-districte d'activitats 22@BCN*. Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona.

Ayuntamiento de Barcelona (2017a). *22@ Barcelona 2000-2015. El districte de la innovació de Barcelona*. Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona.

Ayuntamiento de Barcelona (2017b). *Estat d'execució del Pla 22@ Informe per a la facilitació de la participació en el procés participatiu "Repensem el 22@"*. Recuperado de <https://media-edg.barcelona.cat/wp-content/uploads/2017/12/28154249/Informaci%C3%B3-Estat-Execuci%C3%B3-22a.pdf>

Ayuntamiento de Madrid (2010). *Plan Castro 150 años. 150 aniversario del Anteproyecto de Ensanche de Madrid aprobado el 19 de julio de 1860*. Madrid: Área de Gobierno de urbanismo y vivienda. Recuperado de <http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Publicaciones/TemaUrbanismo/PlanCastro/plancastrocorr.pdf>.

Baiocco, R. y Gastaldi, F. (Eds.). (2011). Aree militari dismesse e rigenerazione urbana. *Urbanistica Informazioni*, 39(239-240), 24-45.

Bartolozzi C. (Ed.) (2017). *Patrimonio architettonico religioso: nuove funzioni e processi di trasformazione*. Roma: Gangemi.

Bellini, O. E. (2016). Recupero e riqualificazione urbana: il caso delle ex caserme Montelungo-Colleoni a Bergamo/Urban recovery and regeneration: the case of the former Montelungo-Colleoni barracks in Bergamo. *Techne. Journal of Technology for Architecture and Environment*, 12, 245-252. doi: 10.13128/Techne-19359.

Blake, R. N. E. (2001). Geoenvironmental factors in the regeneration of military airfields in Great Britain. En J. Ehlen y R. Harmon (Eds.), *The Environmental Legacy of Military Operations* (pp. 203-219). Boulder, Geological Society of America.

Brandis, D. et al. (2005). La reconversión del espacio militar en Madrid: su reutilización en los últimos veinticinco años. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, 37(144), 391-415.

Brauer, J. y Tepper Marlin, J. (1992). Converting resources from military to non-military uses. *Journal of Economic Perspectives*, 6(4), 145-164.

Calace, F., Angelastro, C. y Lo Muzio Lezza, L. (2013). Puglia: il riuso come opportunità di riqualificazione del paesaggio. En A. Filpa y S. Lenzi (Eds.), *Riutilizziamo l'Italia: Report 2013. Dal censimento del dismesso scaturisce un patrimonio di idee per il futuro del Belpaese* (pp. 63-74). Roma: WWF. Recuperado de http://awsassets.wwf.it/panda.org/downloads/report_wwf_riutilizziamoitalia_maggio2013.pdf.

Camerin, F. (2017a). Programmi e progetti europei di rigenerazione urbana e riuso delle aree militari in Italia. *TRIA. Territorio della Ricerca su Insediamenti e Ambiente. Rivista Internazionale di Cultura Urbanistica*, 18(1), 141-156. doi: 10.6092/2281-4574/5314.

Camerin, F. (2017b). La riconversione degli immobili militari in Italia: il caso dell'ex caserma Piave di Belluno trasformata in 'Cittadella del terzo settore'. *Working papers. Rivista online di Urban@it*, 2, 1-14. Recuperado de <https://www.urbanit.it/wp-content/uploads/2017/12/01-Federico-Camerin.pdf>.

Camerin, F. (2018a). La gestión de las instalaciones militares abandonadas. Dificultades y oportunidades en Italia. *Bitacora Urbano Territorial*, 28(1), 143-153. doi: 10.15446/bitacora.v28n1.68386.

Camerin, F. (2019). From "Ribera Plan" to "Diagonal Mar", passing through 1992 "Vila Olímpica". How urban renewal took place as urban regeneration in Poblenou district (Barcelona). *Land Use Policy*, 89. doi: 10.1016/j.landusepol.2019.104226.

Camerin, F. y Álvarez Mora, A. (2018). La gran propiedad industrial como responsable de los procesos de regeneración urbana. Patrimonio industrial y valores inmobiliarios en Bilbao. En Aa.Vv., *V Seminario internacional G+I PAI. Ciudad Industrial/Industrial City 2018* (pp. 121-139). Madrid: Aula de Formación: Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico e Industrial, UPM Madrid.

Camerin, F. y Álvarez Mora, A. (2019). Regenerating Bilbao: From 'productive industries' to 'productive services'. *Territorio*, 89, 145-154. doi:10.3280/TR2019-089019.

Campagnoli, G. (2015). *Riusiamo l'Italia. Da spazi vuoti a start-up culturali e sociali*. Milán: Il Sole-24 Ore.

Carlo Ratti Associates (2017b). *Caserma La Marmora*. Recuperado de <https://carloratti.com/project/caserma-lamarmora/>.

Carlo Ratti Associates (2017a). *Caserma La Marmora via Asti. Concept design*. Recuperado de http://www.urbancenter.to.it/wp-content/uploads/2017/03/CRA_CLM-Presentazione-2.pdf.

Castrillo, M. et al. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, 126, 129-139.

Cappelletti, V., Turri, F. y Zamperini, E. (2008). Il recupero delle caserme: tutela del patrimonio e risorsa per la collettività. *Territorio*, 46, 72-84.

Carter, D. (2016). *Remaking Post-Industrial Cities: Lessons from North America and Europe*. Londres-Nueva York: Routledge.

Cerdá, I. (1876). *Teoría general de la urbanización, y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona. Tomo I*. Madrid: Imprenta Española.

Checa Artasu, M. M. (2009). Refuncionalizaciones polémicas, plazas de toros y arquitectura neomudéjar: algunos ejemplos en España. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 14(839). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-839.htm>.

Ciocchetti, A. (2001). L'intervento nelle aree dismesse a Torino: le aree della Spina Centrale. En C. Gargiulo (Ed.), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia* (pp. 60-64). Venecia: Audis.

Conforti, L., Dondona, C. A. y Perino, G. (2012). *Metamorfosi della città. Torino e la Spina 3*. Turín: Regione Piemonte. Recuperado de https://static1.squarespace.com/static/58dd0cf12e69cf921e674eda/t/592329c9ff7c509f9d553c63/1495476776550/openbess_TO082-01843.pdf.

Conti, C. y Pellegrini, P. (2013). Regione Friuli Venezia Giulia: processi di valorizzazione delle caserme dismesse. *FMI-Facility Management Italia*, 20, 36-51.

Conti, C., La Varra, G., Petriccione, L. y Tubaro, G. (2017). Esperienze inclusive di rigenerazione urbana: caserme dismesse nella periferia di Udine/Inclusive experiences of urban regeneration: abandoned barracks in the suburbs of Udine. *Techne. Journal of Technology for Architecture and Environment*, 14, 188-199. doi: 10.13128/Techne-20794.

Coppetti, B. (2017). Interrogare i luoghi, progettare il cambiamento. En B. Coppetti y C. Cozza (Eds.), *Ri-formare Milano. Progetti per aree ed edifici in stato di abbandono* (pp. 1-16). Milán: Pearson.

Corte dei Conti (2004). *Finanziamento, coordinamento e monitoraggio dei programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio – PRUSST*. Roma: Corte dei Conti, Sezione centrale di controllo sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato. Recuperado de http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/_documenti/controllo/sez_centrale_e_controllo_amm_stato/2006/delibera_8_2006_g_relazione.pdf.

Couch, C., Fraser, C. y Percy, S. (Eds.) (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell.

De Finetti, G. (2002). *Milano. Costruzione di una città*. Milán: Hoepli.

Della Riccia, E. (1960). *Villaggio Olimpico, quartiere di Roma (1960)*. Roma: INCIS-Istituto Nazionale Case Impiegati Statali.

Evangelisti, F. (2017), *Bolognina aree in trasformazione*. Bologna: Dipartimento Riqualificazione Urbana. Recuperado de http://www.comune.bologna.it/media/files/bolognina_trasformazioni_lug2017_de_f.pdf.

Fabris, L. M. F. y Camerin, F. (Eds.) (2017). *Ripartire da Bacco e Dioniso con l'aiuto di Oyamatsumi. Proposte sostenibili per la riqualificazione dell'ex caserma Trieste di Casarsa/Restarting from Bacchus and Dionysus, with the help of Oyamatsumi. Sustainable proposals for the renewal of former Trieste Barracks in Casarsa*. Fossalta di Portogruaro (Venecia): Lions Club Sesto al Reghena in Sylvis.

Falanga, F. (2014). *Bari, il Borgo Murattiano nel suo bicentenario, 1813-2013*. Bari: Adda.

Fayeton, P. (2004). Icons and myths of future urban district. En F. Eckardt y P. Kreisl (Eds.). *City images and urban regeneration* (pp. 127-142). Frankfurt: Peter Land.

Fondazione Innovazione Urbana (2014). *Trasformazione di aree ex-militari*. Recuperado de <http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/strategie-progetti-urban-center-bologna/progetti-mostra-urban-center-bologna/330-trasformazione-aree-ex-militari>.

Forte, F. (2012). Valore della città e rendite urbane. En E. Manzo (Ed.), *La città che si rinnova. Architettura e scienze umane tra storia e attualità: prospettive di analisi a confronto* (pp. 205-216). Milán: Franco Angeli.

Gaja i Díaz, F. (2015). La regeneración urbana en el encrucijada. *ACE: Architecture, city and Environment*, 9(27), 11-26. doi: 10.5821/ace.9.27.2803.

Garofalo, F. (2013). *Baricentrale. Dieci progetti per le aree ferroviarie*. Bari: Adda.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2015). La rigenerazione urbana e i processi di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico e militare in Italia. *TRIA. Territorio della Ricerca su Insedimenti e Ambiente. Rivista Internazionale di Cultura Urbanistica*, 14(1), 45-58. doi: 10.6092/2281-4574/3014.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2016). Enajenación de bienes inmuebles públicos y militares y regeneración urbana en Italia: inercias y problemas pendientes. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, 48(187), 97-104.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2017a). Processi di dismissione degli immobili militari. Temi e problemi aperti per la rigenerazione urbana in Italia. *Scienze Regionali. Italian Journal of Regional Science*, 16(1), 103-120. doi: 10.14650/85681.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2017b). La regeneración urbana en Italia a partir de la reutilización del patrimonio público inmobiliario: un catálogo de herramientas y protocolos, *Ciudades*, 20, 155-178. doi: 10.24197/ciudades.20.2017.155-178.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2017c). Verso una nuova fase del processo di valorizzazione del patrimonio militare italiano?. *Territorio*, n. 80, 151-156. doi: 10.3280/TR2017-080020 .

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2017d). La riconversione delle aree militari dismesse: questioni irrisolte, criticità e potenzialità/The reconversion of former military sites: unresolved issues, criticality and opportunities, *Urbanistica*, 69(159), 144-152.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2018). Verso un censimento delle aree militari in Veneto. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 48(123), 51-75. doi:10.3280/ASUR2018-123003.

Geddes, P. (1915). *Cities in evolution*. Londres: Williams and Norgate.

Geusa, M. (2012). Aree militari dismesse e trasformazioni urbane: l'esperienza di Roma. *Territorio*, 62, 29-33. doi: 10.3280/TR2012-062005.

Ginocchini, G. y Tartari, C. (2007). *Il Mercato: una storia di rigenerazione urbana a Bologna*. Ferrara: Edisai.

Gonzales, S. (2007). Globalizzare Milano: discorsi, progetti e politiche di rigenerazione urbana. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 90: 85-111.

Guarini, P. (Ed.) (2010). *Roma Flaminio-II progetto della nuova Città della cultura/The project for a new town of culture*. Roma: Prospettive edizioni.

Guérois, M. y Pumain, D. (2002). *Urban sprawl in France (1950-2000)*. Milán: FrancoAngeli.

Gulinello, F. (Ed.) (2015). *Figure urbane. Progetti per l'ex caserma Sani a Bologna*. Macerata: Quodlibet.

Haydn, F. y Temel, R. (2007). *Temporary urban spaces: concepts for the use of city spaces*. Basel: Birkhauser Verlag Ag.

Instituto Universitario de Urbanística (2010). *Regeneración urbana integrada en Europa. Documento de síntesis*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid. Recuperado de https://www.fomento.gob.es/nr/rdonlyres/94c72eb1-d0e7-428a-9039-a73588c47866/95964/urban_regene_spanish.pdf.

Inti, I., Cantaluppi, G. y Persichino, M. (2014). *Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono, in Italia*. Milán: Altreconomia.

Inti, I. y Inguaggiato, V. (Eds.) (2011). Riuso temporaneo. *Territorio*, 56: 14-83.

Leary, M. E. y McCarthy, J. (eds.) (2013). *The Routledge companion to urban regeneration*. Londres-Nueva York: Routledge.

Lenoci, S. y Faraone, C. (Ed.) (2014). *Territori della rigenerazione tra Europa e Italia. Il caso dell'ex caserma Romagnoli*. Padua: Edizioni Turato.

Licata, A. (Ed.) (2006). *Dal militare al civile. La riconversione preventiva della base USAF di Aviano. Ricerche e progetti*. Udine: KappaVu.

Licitra, F. (2015). Un nuovo polo universitario a Bologna: il recupero dell'ex area militare Staveco. *Territorio*, 73, 107-113. doi: 10.3280/TR2015-073016.

Lloret Piñol, M. (2000). El cuartel de Lepanto. *Biblio 3w. Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 214. Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/b3w-214.htm>.

Manella, G. (2017). "Oltre lo spettacolo": prove ed errori di riqualificazione alla Bolognina/ "Beyond the show": trial and error of urban regeneration in Bolognina. *FAMagazine*, 42, 56-62. doi: 10.12838/issn.20390491/n42.2017/4

Mancuso, F. y De Vecchi, S. (1991). Belluno. Città e territorio nell'ultimo secolo. En: A. Lazzarini y F. Vendramini (Eds.), *La montagna veneta in età contemporanea. Storia e ambiente. Uomini e risorse* (pp. 129-155). Roma: Storia e Letteratura.

Mangalaviti, V. y Messaggi, M. (1997). Una soluzione 'privata' costruisce un problema 'pubblico'. La trasformazione urbanistica dell'area Pirelli-Bicocca a Milano. *Territorio*, 4: 169-183.

Martinelli, F. (2005). *La pianificazione strategica in Italia e in Europa. Metodologie ed esiti a confronto*. Milán: Franco Angeli.

Mellano, P. (2016). La riconversione delle caserme abbandonate in nuovi spazi per la città. En J. Calatrava, F. Garcia Pérez y D. Arredondo Garrido (Eds.), *La cultura y la ciudad* (pp. 909-916). Granada: EUG - Editorial Universidad de Granada.

Mellano, P., Canella, G. y Manganaro, E. (2015). *Workshop Torino Milano. Le caserme*. Turín: Politecnico di Torino.

Montedoro, L. (Ed.) (2016). *Open Mameli. Un percorso sperimentale di partecipazione*. Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Muro Morales, J. I. (1990). Las transformaciones en los usos de las propiedades militares en España. *Finisterra*, 25(50), 261-298.

Mumford, L. (1961). *The city in history: Its origins, its transformations, and its prospects*. Nueva York: Harcourt, Brace & World.

- Musco, F. (2009). *Rigenerazione urbana e sostenibilità*. Milán: Franco Angeli.
- Musco, F. y Zanchini, E. (Eds.) (2015). *Il clima cambia le città. Strategie di adattamento e mitigazione nella pianificazione urbanistica*. Milán: Franco Angeli.
- Neri, R. (Ed.) (2014). *Milano. Caserme e aree militari. Workshop Scuola di Architettura Civile*. Milán: Maggioli.
- Otaola, P. (2001). Un ambitieux processus de transformation/Un ambicioso proceso de transformación. *Projet Urbain*, 23, 48-55.
- Parisini, R. (Ed.) (2012). *La città e i consumi. Accesso al benessere e trasformazioni urbane a Bologna (1951-1981)*. Milán: Franco Angeli.
- Passalacqua, M., Fioritto, A. y Rusci S. (2019). *Ri-conoscere la rigenerazione. Strumenti giuridici e tecniche urbanistiche*. Santarcangelo di Romagna (Rn): Maggioli.
- Patat, L. (2015). Il recupero dell'ex caserma Amadio. En M. Baccichet (Ed.), *Fortezza FGV. Dalla guerra fredda alle aree militari dismesse* (pp. 225-230). Monfalcone (Gorizia): Edicom Edizioni.
- Pezzini, I. (2016). Un nuovo museo per le arti del XXI secolo: il MAXXI. En Pezzini I., Oliveira A. C. D. (eds.). *Roma in divenire tra identità e conflitti* (pp. 344-364). Roma: Nuova Cultura.
- Ponzini, D. y Vani, M. (2012a). Immobili militari e trasformazioni urbane. *Territorio*, 62, 13-18. doi: 10.3280/TR2012-062002.
- Ponzini, D. y Vani, M. (2012b). Apprendere dalle città italiane ed europee: politiche, progetti e competenze per gli immobili militari. *Territorio*, 62, 64-66. doi: 10.3280/TR2012-062012.
- Ponzini, D. y Vani, M. (2014). Planning for military real estate conversion: collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities. *Urban Research & Practice*, 7(1), 56-73. doi: 10.1080/17535069.2014.885743
- Pugliese, R. (Ed.) (2016). *Progetti per la Piazza d'Armi. Il sistema delle caserme milanesi. Architettura e riqualificazione urbana*. Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.
- Roberts, P. y Sykes S. H. (Eds.) (2000). *Urban Regeneration. A handbook*. Londres: SAGE.
- Rossi, P. O. (2006). Documentare la città contemporanea. En: Ciucci, G., Ghio, F. y Rossi P. O. (Eds.), *Roma, la nuova architettura* (pp. 34-47). Milán: Electa.
- Rusci, S. (2018). *La rigenerazione della rendita. Teorie e metodi per la rigenerazione urbana attraverso la rendita differenziale*. Sesto San Giovanni (Mi): Mimesis.
- Scandurra, G. (2016). Che cosa sarà della Bolognina? Territori in trasformazione. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 47(117) 51-71. doi: 10.3280/ASUR2016-117003.
- Schirru, M. R. (2017). *La Sapienza Università di Roma come motore di riqualificazione urbana: Un'analisi di impatto sociale a San Lorenzo*. Roma: Nuova Cultura.
- Ternavasio, M. (2006). *Borgo Po e Madonna del Pilone*. Turín: Graphot Editrice.
- Treu, M. C. y Meneghelli, F. (Eds.) (2016). *Fortezze e vie d'acqua. Esperienze di recupero in Italia e in Europa*. Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Tudisca, V. (2014). Una nuova Città della Scienza a Roma. *Micron*, 29: 64-69. Recuperado de <http://www.arpa.umbria.it/resources/docs/micron%2029/MICRON-29-64.pdf>

Turri, F. (2010). Dismissione e valorizzazione delle caserme. *Costruire in laterizio*, 135, 19-22.

Turri, F. (2014). Il recupero delle caserme in Francia. Linee guida per la riconversione dei beni militari. En F. Storelli y F. Turri (Eds.), *Le caserme e la città. I beni immobili della difesa tra abbandoni, dimissioni e riusi* (pp. 437-458). Roma: Palombi.

Turri, F., Cappelletti, V. y Kakolyris, E. (2014), Le caserme dismesse. Il riuso possibile. Il riuso compiuto. En F. Storelli y F. Turri (Eds.), *Le caserme e la città. I beni immobili della difesa tra abbandoni, dimissioni e riusi* (pp. 407-422). Roma: Palombi.

Ugolini, M. (2016). Intorno all'acqua. Un grande spazio aperto come costruttore di urbanità. En Pugliese, R. (Ed.), *Progetti per la Piazza d'Armi. Il sistema delle caserme milanesi. Architettura e riqualificazione urbana* (pp. 135-160). Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Urban Center Metropolitan (2012). La mappa delle trasformazioni strategiche (anno 2012). Recuperado de http://www.piemontevisualcontest.eu/wp-content/uploads/2016/02/mappa_trasformazioni_strategiche_2012.pdf.

Urban Center Metropolitan (2016). *La Città e i suoi numeri*. Turín: UCM. Recuperado de http://www.rapporto-rota.it/images/news/La_Citta_e_i_suoi_numeri_1_giu.pdf.

Vendrame, C., Mingotto, L. y Tolotto, M. T. (2017). *Oderzo veneziana: evoluzione urbana, città dipinta e dimore storiche*. Padua: Becco Giallo.

La Gestión del patrimonio inmobiliario público (incluido el militar), enajenación y bienes comunes

Aa. Vv. (1979). *Servitù militari e riforma del demanio militare: atti del convegno Servitù militari e riforma del demanio militare promosso dalle Regioni Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia e Toscana: Bologna 17 novembre 1979*. Bologna: Regione Emilia-Romagna.

Aa. Vv. (1981). *Atti della conferenza nazionale sulle servitù militari promossa dal Ministero della Difesa d'intesa con le Regioni. Ministero della Difesa, Roma, 5-6 maggio 1981*. Roma: Stato maggiore della Difesa e del Servizio pubblica informazione.

Aa. Vv. (1986). *Conferenza nazionale sulle infrastrutture militari. Atti, Ministero della Difesa, Roma, 10-11 novembre 1986*. Roma: Ministero della Difesa.

Aa. Vv. (1995). *La ricchezza delle metropoli. La gestione del patrimonio immobiliare pubblico negli anni novanta volume 2*. Milán: Il Sole-24ORE libri, Pirola.

Adisson, F. (2018). From state restructuring to urban restructuring: the intermediation of public landownership in urban development projects in France. *European Urban and Regional Studies*, 25(4), 373-380. doi: 10.1177/0969776417717308.

Afferni, R. y Ferrario, C. (2016). Da beni esclusivi a beni comuni. Il recupero delle ex caserme militari a Novara. En Aa.Vv., *Commons/Comune*,

Società di studi geografici. *Memorie geografiche NS 14* (pp. 627-636). Florencia: Società di studi geografici.

Antoniol, M. (2010). *Il federalismo demaniale. Il principio patrimoniale del federalismo fiscale*. Padua: Exeo Edizioni.

Barucci, E. y Pierobon, F. (2007). *Le privatizzazioni in Italia*. Roma: Carocci.

Biagini, A., Comoglio, G. y Trebeschi, S. (1990). *Il patrimonio degli enti pubblici: i terreni. Una indagine conoscitiva*. Bologna: Il Mulino.

Bortolotti, B. y Siniscalco, D. (2004). *The challenge of privatization. An international analysis*. Nueva York: Oxford University Press.

Braccio, R. (2014). Le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico e le aste telematiche, *Notariato. Bimestrale di dottrina, giurisprudenza e tecniche contrattuali*, 20(2), 129-130.

Breganze, M. (1990a). Dismissione di beni del demanio militare e conseguenti possibilità operative. *Rivista giuridica urbanistica*, 1, 109-118.

Breganze, M. (1990b). Beni militari: dismissioni ed uso del territorio. En L. Crimi (Ed.), *Strutture militari e territorio. Atti del convegno di studio* (pp. 139-148). Cortina d'Ampezzo (Belluno): Regione del Veneto.

Breschi, D. (2014). Le leggi di liquidazione dell'asse ecclesiastico nel biennio 1866-1867: un iter complesso e una soluzione traumatica. En Z. Ciuffoletti y G. L. Corradi (Eds.). *La soppressione delle corporazioni religiose e la liquidazione dell'asse ecclesiastico nell'Italia unita: il caso toscano e le fonti archivistiche (1866-1867)* (pp. 23-43). Florencia: Mandragora.

Camera dei Deputati (1864). *Relazione della commissione: propoga della Legge 22 dicembre 1861 per l'occupazione di case di corporazioni religiose, Roma, Sessione 1863-1864, n. 266-a*. Recuperado de <https://archivio.camera.it/resources/are01/pdf/CD1100030063.pdf>.

Camera dei Deputati (1982). *Risposte scritte ad interrogazioni. Allegato al resoconto della seduta del 25 maggio 1982*. Roma: VIII Legislatura. Recuperado de http://legislature.camera.it/_dati/leg08/lavori/stenografici/sed0507/rsi0507.pdf#page=115&zoom=95,0,70.

Camera dei Deputati (1996a). *Interrogazione a risposta scritta 4/01885 presentata da Vascon Luigino Mario, 11 luglio 1996*. Roma: XIII Legislatura. Recuperado de <http://storia.camera.it/documenti/indirizzo-e-controllo/19960711-interrogazione-risposta-scritta-4-01885>.

Camera dei Deputati (1996b). *Interrogazione a risposta scritta 4/03099 presentata da Scantamburlo Dino, 11 settembre 1996*. Roma: XIII Legislatura. Recuperado de <http://storia.camera.it/documenti/indirizzo-e-controllo/19960911-19970217-interrogazione-risposta-scritta>.

Camera dei Deputati (1998). *Atto camera. Interrogazione a risposta scritta 4/16864, 20 aprile 1998*. Roma: XIII Legislatura. Recuperado de <http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=4-16864&ramo=CAMERA&leg=13>

Camera dei Deputati (1999). *Interrogazione a risposta scritta 4/25464 presentata da Valpiana Tiziana, 15 settembre 1999*. Roma: XIII Legislatura. Recuperado de <http://aic.camera.it/aic/scheda.html?numero=4-25464&ramo=CAMERA&leg=13>.

Christophers, B. (2017). The State and Financialization of Public Land in the United Kingdom. *Antipode*, 49 (1), 62-85. doi: 10.1111/anti.12267.

Colonna, A. y Lastilla, M. (1987). *Storia e cultura di una città: edifici pubblici a Bari, 1900-1950*. Bari: Regione Puglia-Assessorato cultura.

Corrado, R. (2011). I beni pubblici: finanza o territorio?. *AR. Bimestrale dell'ordine degli architetti di Roma e provincia*, 46(98), 40-42. Recuperado de <http://www.ar-architettiroma.it/images/riviste/98/AR-98-web.pdf>.

Coscia, C. y Pano, C. (2012), Proprietà demaniali e pubbliche: convenienze all'investimento e strategie di valorizzazione attraverso un caso studio, *Territorio Italia*, 2, 65-81. Recuperado de https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/bfadef004f8ed0caac1dfcb769a07e5b/it_Propriet%C3%A0+demaniali+e+pubbliche.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfadef004f8ed0caac1dfcb769a07e5b.

Cuzzola, E., Falanga, C. y Nasso, I. (2013), *La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico*. Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Dalla Longa, R. y De Laurentis, G. (Eds.). (2014). *La gestione del patrimonio immobiliare pubblico: Fondi immobiliari, public-private partnership, finanza e risk management*. Roma: Bancaria Editrice.

Dalla Longa, R. (Ed.). (2015). *Il federalismo demaniale: esperienze e difficoltà*. Milán: SDA Bocconi. Recuperado de <http://www.sdabocconi.it/it/faculty/dalla-longa-remo>.

Doak, J. (1998). *Planning for the reuse of redundant defence estate: disposal processes, policy frameworks and development impacts. Working Papers in Land Management and Development No. 08/98*. Reading: University of Reading-Department of Land Management and Development. Recuperado de <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.199.3167&rep=rep1&type=pdf>.

Doak, J. (1999). Planning for the reuse of redundant Defence Estate: disposal processes, policy frameworks and development impacts. *Planning Practice and Research*, 14(2), 211-224. doi:10.1080/02697459915733.

Dubois-Maury, J. (1998). Impacts urbains des restructurations de l'appareil militaire en France. *Annales de Géographie*, 107(599), 89-97.

Dugato, M. (2008). Il regime dei beni pubblici: dall'appartenenza al fine. En A. Police (Ed.), *I beni pubblici: tutela, valorizzazione e gestione. Atti del convegno di studi: Ville Tuscolane, 16-18 novembre 2006* (pp. 17-48). Milán: Giuffrè.

Ferrante, T. (1999). *Scene da un patrimonio. Valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico*. Roma: Edizioni Kappa.

Fiorino, D. R. (2015). Sistemi difensivi e architettura militare nell'area del mediterraneo: uso, riuso, disuso, abuso/Defence Heritage and military sites in the Mediterranean Area. Use, re-use, dis-use, ab-use. En L. Palmero Iglesias (Ed.), *Comunicaciones III Congreso International sobre Documentacion, Conservacion y Reutilizacion del Patrimonio Arquitectonico y Paisajistico* (pp. 1468-1475). Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.

Fiorino, D. R. (Ed.) (2017). *Military Landscapes. A future for military heritage. Atti del convegno*. Milán: Skirà.

Fontana, F. y Collevicchio, M. (2012). *Dal federalismo demaniale alla valorizzazione del patrimonio pubblico*. Roma: Legautonomie Associazione Autonomie Locali. Recuperado de http://sna.gov.it/fileadmin/files/ricerca_progetti/FF/FD/Lega_autonomie_fed.demaniale.pdf.

Fuller, P. (1999). *Development of the redundant Defence Estate*. Londres: Thomas Telford.

Gioli, A. (1997). *Monumenti e oggetti d'arte nel Regno d'Italia. Il patrimonio artistico degli enti religiosi soppressi tra riuso, tutela e dispersione. Inventario dei «Beni delle corporazioni religiose» 1860-1890*. Roma: Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

Giotto, A. M. y Patruno A. (2012), 'Federalismo demaniale culturale': l'esperienza dell'Agenzia del demanio, *Notiziario dell'Ufficio Studi Segretariato generale MiBAC XXV-XXVI*, 92-97: 28-30.

Gummett, P. et al. (Eds.) (1996). *Military R&D after the Cold War. Conversion and technology transfer in Eastern and Western Europe*. Dordrecht: Springer.

Hansen, K. N. (2004). *The greening of Pentagon brownfields: using environmental discourse to redevelop former military bases*. Lanham: Lexington Books.

Istituto Bruno Leoni (2011). *Uscire dalla crisi. Un'agenda di privatizzazioni*. Milán: IBL Policy paper.

Jauhiainen, J. S. et al. (1999). *Post-Cold War Conversion in Europe. Defence restructuring in the 1990s and the regional dimension*. Bruselas: GRIP. Recuperado de <http://archive.grip.org/en/siteweb/images/RAPPORTS/1999/1999-03.pdf>.

Jauhiainen, J. S. (2002). Defence restructuring and conversion. En I. Taipale (Ed.). *War or health. A reader* (pp. 580-588). Londres: Zed Books.

Kammerer, P. (2006). Il contributo dell'individuo alla costruzione del bene comune. En U. Biggeri (Ed.), *La casa dei beni comuni* (pp. 18-27). Bolonia: EMI.

Labanca, N. y Tomassini, L. (2007). *Forze armate e beni culturali. Distruggere, costruire, valorizzare*. Milán: Unicopli.

Lo Conte, G. (2011). Federalismo demaniale e regime giuridico dei beni pubblici. *La Gazzetta amministrativa della Repubblica Italiana*, 1, 24-28. Recuperado de http://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/export/sites/default/_gazzetta_amministrativa/_aree_tematiche/sett_i_proamm_tuel_rq pist/_redazionali/_numero_2011_1/federalismo_demaniale_e_regime_giuridico_dei_beni_pubblici.pdf.

Lucarelli, A. (2013). *La democrazia dei beni comuni*. Bari-Roma: Laterza.

Maddalena, P. (2014). *Il territorio bene comune degli italiani. Proprietà collettiva, proprietà privata e interesse pubblico*. Roma: Donzelli.

Mangialardo, A. (2017). Il social entrepreneur per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. *Scienze Regionali. Italian Journal of Regional Science*, 16(3), 473-480.

Mangialardo, A. y Micelli, E. (2018). From sources of financial value to commons: emerging policies for enhancing public real-estate assets in Italy. *Papers in Regional Science*, 97(4), 1397-1408. doi: 10.1111/pirs.12310.

Marella, M. R. (2012). *Oltre il pubblico e il privato*. Verona: Ombre Corte.

Mariani, M. (2015). *Soluzioni contrattuali nella Pa tra vincoli di bilancio ed esigenze di crescita. Il caso delle aree e dei contenitori dismessi e sottoutilizzati delle ex caserme e dell'ex civico macello di Novara*. Milán: Gruppo 24ore.

Marin, A. y Leoni, V. (Eds.) (2016). Sezione 16 – Territori e immobili demaniali dismessi come beni comuni. En Aa. Vv. (Eds.), *Commons/Comune, Società di studi geografici. Memorie geografiche NS 14* (pp. 597-672). Florencia: Società di Studi Geografici.

Mattei, U. (2011). *Beni comuni. Un manifestò*. Bari-Roma: Laterza.

Mattei, U. (2015), *I benicomunismo e i suoi nemici*. Turín: Einaudi.

Mattei, U., Reviglio, E. y Rodotà, S. (Eds.) (2007). *Invertire la rotta. Idee per una riforma della proprietà pubblica*. Bologna: Il Mulino.

Mercati, L. (2009). *Pubblico e privato nella valorizzazione del patrimonio immobiliare*. Turín: Giappichelli.

Micelli, E. y Mangialardo, A. (2016). Riuso urbano e immobili pubblici: la valorizzazione del patrimonio bottom up. *Territorio*, 79, 109-117. doi: 10.3280/TR2016-079017.

Montanari, T. (2015). *Privati del Patrimonio*. Turín: Einaudi.

Morbidegli, G. (Ed.) (2003). *La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*. Turín: Giappichelli.

Paglia, F. (2004). *Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*. Roma: EPC Libri.

Palumbo, R. (Ed.) (2012). *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico/ increasing the value of public building asset. Techne. Journal of Technology for Architecture and Environment*, 2(3). Florencia: Firenze University Press.

Pasanisi, S. (14 de marzo de 2013). La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Alcuni profili di criticità. *Aperta Contrada*. Recuperado de <http://www.apertacontrada.it/2013/03/14/la-valorizzazione-del-patrimonio-immobiliare-pubblico-alcuni-profili-di-criticita/>.

Perelli, C. y Sistu, G. (2015). Ammainare le bandiere? Beni militari e pianificazione urbana a Cagliari. *Documenti Geografici*, 1, 57-76. doi: 10.4458/5189-03.

Quarta, A. (2016). La riconversione delle caserme dismesse: nuovi paradigmi per la proprietà pubblica. *Rivista critica del diritto privato*, 34(4), 609-624.

Quarta, A. y Spanò, M. (2016). *Beni comuni 2.0. Contro-egemonia e nuove istituzioni*. Milán-Udine: Mimesis.

Ponzini, D. (2008). La valorizzazione degli immobili statali come opportunità di sviluppo territoriale. *Urbanistica*, 136, 87-94.

Renna, M. (2004). *La regolazione amministrativa dei beni a destinazione pubblica*. Milán: Giuffré.

Rueda, G. (1998). El modelo mediterráneo de la desamortización en la formación de la propiedad liberal". En S. Casmirri y M. Suárez Cortina (Eds.), *La Europa del sur en la época liberal: España, Italia y Portugal. Una perspectiva comparada* (pp. 37-66). Santander: Universidad de Cantabria.

Rodotà, S. (2013). *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*. Bologna: Il Mulino.

Sacconi, L. y Ottone, S. (Eds.) (2015). *Beni comuni e cooperazione*. Bologna: Il Mulino.

Salvo, F., Zupi, M. y De Ruggiero, M. (2015). The valorization of public real estate. A first outcome of the experiences in progress and a methodological proposal. En D. Begalli y M. De Salvo (Eds.), *Sviluppo economico e nuovi rapporti tra agricoltura, territorio e ambiente* (pp. 135-146). Florencia: Firenze University Press.

Savas, E. S. (1987). *Privatization: the key to better government*. Chatham: Chatham House.

Screpanti S. (2012). La dismissione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. *Giornale di diritto amministrativo*, 12, 1193-1198. Recuperado de https://images.irpa.eu/wp-content/uploads/2019/04/Screpanti_GDA_valorizzazione-immobiliare.pdf.

Ronzitti, N. (Ed.) (2007). *Le basi americane in Italia - problemi aperti. Dossier n. 70*. Roma: Servizio Studi-Servizio Affari Internazionali Senato della Repubblica, XV legislatura. Recuperado de http://eprints.luiss.it/530/1/Ronzitti_2007_07_OPEN.pdf.

S. F. (julio-agosto de 2013). Defensa racionaliza su patrimonio inmobiliario, *Revista Española de Defensa*, pp. 18-19. Recuperado de <http://www.defensa.gob.es/Galerias/documentacion/revistas/2013/red-297-patrimonio-inmobiliario-defensa.pdf>.

Senato della Repubblica (1989). *Disegno di legge n. 1740 del 4 maggio 1989: Ammodernamento e redistribuzione territoriale delle caserme e delle infrastrutture militari mediante un finanziamento decennale straordinario e attraverso permuta ed alienazioni di immobili non più necessari alla Difesa*. Roma: X Legislatura. Recuperado de <https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/270278.pdf>.

Senato della Repubblica (2001). *1006º seduta pubblica. Resoconto sommario e stenografico*. Roma: Senato della Repubblica, XIII Legislatura. Recuperado de <http://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/BGT/7059.pdf>.

Senato della Repubblica (2004). *Risposte scritte ad interrogazioni (pervenute dall'8 luglio al 14 luglio 2004)*. Roma: Senato della Repubblica, XIV Legislatura. Recuperado de <http://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/123887.pdf>.

Senato della Repubblica (2005). *Risposte scritte ad interrogazioni (pervenute dal 20 al 26 gennaio 2005), pp. 8250-8251*. Roma: IV Legislatura. Recuperado de <http://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/137656.pdf>.

Serra, A. (2007). Il coinvolgimento dei beni culturali nel progetto di recupero degli immobili non più utilizzati dalla difesa: profili giuridici. *Aedon*, 2. Recuperado de <http://www.aedon.mulino.it/archivio/2007/2/serra.htm>.

Servizio Studi del Senato (2009). *Disegno di legge A.S. n. 1373 «Misure a tutela dei segni distintivi delle Forze armate e costituzione della Società "Difesa Servizi Spa"»*. Dossier núm. 100. Recuperado de <http://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/BGT/00736490.pdf>.

Settis, S. (2014). *Azione popolare. Cittadini per il bene comune*. Turín: Einaudi.

Silveira, L. E. da (1991). Venda de bens nacionais, estnatura da propiedade e estnatura social na regia de Évora na primeira metade do século XM. *Análise Social*, 26(112-113), 585-612. Recuperado de <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223039474S6qZK3ke8Fi08EM6.pdf>.

Specchio, E. y Zanirato, S. (2013). La dismissione del patrimonio pubblico dopo le manovre Monti e l'art. 16 della regione del Veneto 18 marzo 2011 n. 7. *Il diritto della Regione Veneto*, 1-2. Recuperado de <http://diritto.regione.veneto.it/?p=1288&format=pdf>.

Studio Collevicchio (Ed.) (2014). *Il rilancio del federalismo demaniale: consigli utili per gli enti locali*. Roma: Legautonomie Associazione Autonomie Locali. Recuperado de http://direttorigenerali.it/wp-content/uploads/2016/03/Rilancio_federalismo_demaniale_consigli_utili.pdf.

Trapanese, P. (2014). Uso e godimento dei beni demaniali. Concessione, locazione, còuso. En M. Iaselli (Ed.), *Le problematiche giuridiche del demanio* (pp. 139-168). Santarcangelo di Romagna (Rimini): Maggioli.

Tronconi, O. (Ed.) (2015). *La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*. Milán: Franco Angeli.

Trucy, F. y Boulaud, D. (2010). *La politique immobilière du ministère de la défense*, Rapport d'information n. 503 (2009-2010). Recuperado de http://www.senat.fr/rap/r09-503/r09-503_mono.html#toc11.

UNESCO (2010). *The 1954 Hague Convention for the Protection of Cultural Property in the Event of Armed Conflict and its two (1954 and 1999) Protocols. Basic texts*. Recuperado de <http://unesdoc.unesco.org/images/0018/001875/187580e.pdf>.

Tulli, D. y De Simone, R. (2012). La valorizzazione e dismissione degli immobili pubblici in Italia: modalità operative/2. *Monitorimmobiliare*, 1, 25-31. Recuperado de http://www.gop.it/doc_news/203_ita.pdf.

Vaciago, G. (2007). Gli immobili pubblici ... ovvero, purché restino immobili. En: U., Mattei, E., Reviglio y S., Rodotà (Eds.), *Invertire la rotta. Idee per una riforma della proprietà pubblica* (pp. 325-339). Bologna: Il Mulino.

Van Driesche, J. y Lane, M. (2002). Conservation through conversation: collaborative planning for reuse of a former military property in Sauk County, Wisconsin, USA. *Planning Theory & Practice*, 3(2), 133-153. doi: 10.1080/14649350220150062.

Venier, I. (2012). *Il riuso delle aree militari dismesse: la questione di Pola. Quale ruolo per forme di pianificazione effimera?*. Milán: Franco Angeli.

Vetritto, G. (Ed.) (2015). *Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*. Roma: Agenzia del Demanio.

Villani, P. (1964). *La vendita dei beni dello Stato nel Regno de Napoli (1806-1815)*. Milán: Banca Commerciale Italiana.

Visco, V. (2007). Erano immobili... ora vi vengono incontro. *Mercato Concorrenza Regole*, 2, 359-364.

Von Weizsäcker, E. U., Young, O. R. y Finger, M. (Eds.) (2005). *Limits to privatization. How to avoid too much of a good thing*. Londres: Earthscan.

Whiteside, H. (2019). The state's estate: Devaluing and revaluing 'surplus' public land in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51(2), 505-526. doi: 10.1177/0308518X17723631.

Zerman, P. M. (2012). Il federalismo demaniale alla luce del decreto sulla spending review. *Diritto e pratica amministrativa*, 9, 59-63. Recuperado de <http://www.contabilita-pubblica.it/Archivio%2012/Dottrina/federalismo%20demaniale.pdf>.

Procesos de abandono, ruina y desmantelamiento del patrimonio industrial, ferroviario y militar

Álvarez Mora, A. (1980). El caso de dos estaciones desaparecidas: Arganda y Goya. En Aguilar, I. et al. (Eds.), *Las estaciones ferroviarias de Madrid. Su arquitectura e incidencia en el desarrollo de la ciudad* (pp. 227-250). Madrid: Colegio oficial de arquitectos de Madrid-Comisión de Cultura.

Andersson, L., Lundberg J. y Sjöström M. (2007). Regional effects of military base closures: the case of Sweden. *Defense and Peace Economics*, 18(1): 87-97. doi:10.1080/10242690600924638.

Armano, E., Dondona, C. A. y Ferlaino, F. (2016). Introduzione. Le ragioni di una ricerca su postfordismo, spazi di trasformazione urbana e aree dismesse a Torino. En Armano, E., Dondona, C. A. y Ferlaino, F. (Eds.), *Postfordismo e trasformazione urbana. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese* (pp. 3-26). Turín: Ires.

Artioli, F. (2012), Public Real Estate between administrative reforms and financial constraints. A comparative analysis of the re-use of military assets in Italy and France. *Working papers du Programme Villes & territoires 2012-04*. París: Sciences Po. Recuperado de <https://hal-sciencespo.archives-ouvertes.fr/hal-01070344/document>.

Bearden, D. M. (2008). *Military base closures: cleanup of contaminated properties for civilian reuse*. Recuperado de <https://fas.org/sgp/crs/natsec/RS22065.pdf>.

BICC (1997a). *Conversion Survey 1997: Global Disarmament and Disposal of Surplus Weapons*. Nueva York: Oxford University Press.

BICC (1997b). *Study on the Re-use of Former Military Lands*. Bonn: Bonn International Center for Conversion. Recuperado de https://www.bicc.de/uploads/tx_bicctools/bmu_en.pdf.

Brzozska, M., Kingma, K. y Wulf, H. (1995). *Demilitarization and Conversion. Conversion of military structures - a challenge for the international scientific community and an opportunity for global security and social development*. Bonn: Bonn International Center for Conversion. Recuperado de https://www.bicc.de/uploads/tx_bicctools/paper01.pdf.

Cacciaguerra, G. y Gatti, M. P. (2009). Military architecture: a pool of installations to preserve or demolish?. En K. Karl-Eugen, L. Werner y W. Volker (Eds.), *Proceedings of the Third International Congress on Construction History, Cottbus, Germany, 20-24 May 2008* (pp. 275-281). Brandenburg: Brandenburg University of Technology.

Camerin, F. (2011). *Dismissione degli immobili pubblici in tre Comuni capoluogo del Veneto: tra opportunità e inerzialità*. Venecia: Ex Facoltà di Pianificazione del Territorio, Università IUAV di Venezia.

Chiappetti, A. (1980). *Stato e regioni a confronto: servitù militari e pianificazione del territorio*. L'Aquila: Consiglio Regionale dell'Abruzzo.

Clavera, J. (1973). Una forma local de capitalisme monopolista: el desmantellament de la indústria situada a la zona litoral de Barcelona. En Artal Vidal, F. et al. (Eds.), *Economía Crítica: una perspectiva catalana* (pp. 251-268). Barcelona: Edicions 62.

Clément, G. (2004). *Manifeste du Tiers paysage*. París: Editions Sujet/Objet. En castellano: Clément, G. (2007). *Manifiesto del Tercer paisaje*. Barcelona: Gustavo Gili.

Corte dei Conti-Sezione centrale di controllo sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato (2000). *Indagini territoriali sulla gestione dei beni demaniali e patrimoniali dello Stato nel 1997-98. Deliberazione n. 17/2000*. Recuperado de http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/_documenti/controllo/sez_centrale_e_controllo_amm_stato/2000/delibera_17_2000.pdf.

Corte dei Conti-Sezione del controllo IV Collegio (2003). *Alienazione di beni (art. 43 e 49 Legge Finanziaria n. 388/2000) - Delibera n. 29/2003/G*. Recuperado de http://www.corteconti.it/attivita/controllo/ambiente_territorio/demanio_patrimonio/delibera_29_2003_G/.

Corte dei Conti-Sezione centrale di controllo sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato (2017). *Relazione concernente "La dismissione e la permuta di immobili in uso all'amministrazione della Difesa (2003-2016)"*.

Recuperado de <http://www.camera.it/temiap/allegati/2017/07/20/OCD177-3000.pdf>.

Cunningham, K. B. y Klemmer, A. (1995). *Restructuring the US military bases in Germany. Scope, Impacts and Opportunities. Report 4*. Bonn: Bonn International Center for Conversion. Recuperado de https://www.bicc.de/uploads/tx_bicctools/report4.pdf.

Cunningham, K. B. (1997). *Base closure and redevelopment in Central and Eastern Europe. Report 11*. Bonn: Bonn International Center for Conversion.

EPA-Environmental Protection Agency (2006). *Turning bases into great places: new life for closed military facilities*. Washington DC: Environmental protection agency.

European Union (2003). *A Secure Europe in a Better World*. Recuperado de <https://europa.eu/globalstrategy/en/european-security-strategy-secure-europe-better-world>.

Dardia, M., McCarthy, K. F., Malkin, J. y Vernez G. (1996). *The effects of military base closures on local communities: a short-term perspective*. Santa Monica, CA: RAND.

Dasgupta, S. y Tam, E. (2009). Environmental review: A comprehensive review of existing classification systems of brownfield sites. *Environmental Practice*, 11(4): 285-300. doi:10.1017/s1466046609990287.

Doron, G. M. (2000). The dead zone and the architecture of transgression. *City*, 4(2), 247-263. doi:10.1080/13604810050147857.

Hill Thanner, M. y Segal, M. W. (2008). When the military leaves and places change. *Armed Forces & Society*, 34(4), 662-681. doi:10.1177/0095327x07308634.

Gastaldi, F. y Camerin, F. (2012). Immobili pubblici e aree militari dismesse: "occasioni" per le città italiane, fra ritardi e incertezze. *Quaderni Regionali*, 31(3), 441-446.

Ghezzi, G. (1992), *Interrogazione a risposta scritta 4/07809*. Roma: Camera dei Deputati, seduta n. 94. Recuperado de http://dati.camera.it/ocd/aic.rdf/aic4_07809_11.

Heinemann-Grüder, A. (Ed.) (2002). *The military in transition. Restructuring and downsizing the Armed Forces of Eastern Europe. Brief 25*. Bonn: Bonn International Center for Conversion.

Jordan, S. y Linder (Eds.) (2016). *Cities interrupted: Visual culture and urban space*. London: Bloomsbury.

Mamoli, M. (1990). Da aree strategiche militari ad aree strategiche dell'urbanistica. En L. Crimi (Ed.), *Strutture militari e territorio. Atti del convegno di studio* (pp. 33-44). Cortina d'Ampezzo (Belluno): Regione del Veneto.

Markusen, A. y Judken, J. (1992). *Dismantling the Cold War economy*. Nueva York: Basic Books.

Ministero della Difesa (1999). *Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di immobili situati nelle regioni a statuto ordinario ed inseriti nel programma di dismissioni approvato con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 agosto 1997. Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 81 del 08-04-1999*. Recuperado de http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1999-04-08&atto.codiceRedazionale=099A2645&elenco30giorni=false.

Ministero della Difesa (2006). *Indagine conoscitiva del 25 ottobre*. Roma: Commissione IV. Recuperado de http://www.camera.it/_dati/leg15/lavori/stencomm/04/indag/militari/2006/1025/s000r.htm.

Ministro delle Finanze (1927). *Conversione in legge del R.D. Legge 23 ottobre 1927, n. 2131, riguardante l'approvazione delle convenzioni 11 giugno 1927 col comune di Genova e 25 agosto 1927 con quello di Milano per la cessione di alcuni immobili demaniali e la conseguente costruzione di altri edifici per uso governativo*. Roma: Archivio Storico della Camera dei Deputati. Recuperado de http://archivio.camera.it/patrimonio/archivio_della_camera_regia_1848_1943/are01o/chiaivi/notevoli/Convenzione+tra+lo+Stato+e+il+Comune+di+Milano+per+la+cessione+di+immobili+demaniali+e+la+costruzione+di+nuovi+edifici+per+la+ sistemazione+dei+servizi+governativi,+Roma+25+agosto+1927#opds.

Ministry of Defence (2011). *Defence Infrastructure. Interim Land and Property Disposal Strategy. October 2011*. Recuperado de https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/33228/20111005MODLandDisposalStrategy.pdf.

Oliva, F. (1988). Milano, Torino e Genova: aree dismesse e piano. *Urbanistica*, 93, 104-121.

Ministero dell'Economia e delle Finanze (2019). *Dismissioni immobiliari, al via il piano da 1,2 miliardi di euro*. Recuperado de http://www.mef.gov.it/focus/article_0059.html.

Myrntinen, H. (2003). *Base conversion in Central and Eastern Europe*. Bonn: Bonn International Center for Conversion BICC.

Normativa nazionale (1929). *R.D. 20 giugno 1929, n. 1058. Approvazione del regolamento sui servizi del provveditorato generale dello Stato*. Recuperado de http://www.edizionieuropee.it/LAW/HTML/45/zn80_09_016.html#_ART0036.

OSCE-Organization for Security and Co-operation in Europe (1990). *Treaty on Conventional Armed Forces in Europe*. Recuperado de <http://www.osce.org/library/14087?download=true>.

OSCE-Organization for Security and Co-operation in Europe (1992). *Concluding Act of the Negotiation on Personnel Strength of Conventional Armed Forces in Europe (CFE-1A Agreement)*. Recuperado de <http://www.osce.org/library/14093?download=true>.

OSCE-Organization for Security and Co-operation in Europe (1990). *Agreement on Adaptation of the Treaty on Conventional Armed Forces in Europe*, Recuperado de <http://www.osce.org/library/14108?download=true>.

Pepe, N. (18 de junio de 2012). Spesi milioni di euro per caserme inutilizzate. *La Gazzetta del Mezzogiorno*. Recuperado de <https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/notizie-nascoste/372915/spesi-milioni-di-euro-per-caserme-inutilizzate.html>.

Secchi, B. et al. (1984). Un problema urbano: l'occasione dei vuoti/Opportunities in Urban Voids. *Casabella*, 48(503), 18-31.

Stenberg, P. L. (1998). Rural communities and military base closures. *Rural Development Perspectives*, 13(2), 10-18. Recuperado de <https://ageconsearch.umn.edu/record/289770/files/rdp698b.pdf>.

Vv. Aa. (1990). I territori abbandonati. *Rassegna*, 42, 6-89.

Warf, B. (1997). The geopolitics/geoeconomics of military base closures in the USA. *Political Geography*, 16(7), 541-563. doi: 10.1016/S0962-6298(96)00044-3.

XM24 (2017). XM24 in Bolognina: 15 anni di storia. En Aa. Vv. (eds.), *Città, spazi abbandonati, autogestione* (pp. 112-140). Bologna: Lab. Crash. Recuperado de <https://www.infoaut.org/images/bologna/Ebook/EBOOKZ-ZCittspaziZabbandonatiautogestione.pdf>.

Referencias bibliográficas que no han sido determinantes en la elaboración de la tesis

La construcción de la Ciudad del Capital. Teorías e interpretaciones

Andreotti, A., Benassi, D. and Kazepov, Y. (Eds.) (2019). *Western capitalism in transition. Global processes, local challenges*. Manchester: Manchester University Press.

Ball, M. (1985). The Urban Rent Question. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 17(4), 503-525. doi: 10.1068/a170503.

Ball, M. (1986). The Built Environment and the Urban Question. *Environment and Planning D: Society and Space*, 4(4), 447-464. doi: 10.1068/d040447.

Bertaud, A. (2018). *Order without design. How markets shape cities*. Cambridge-London: The MIT Press.

Brenner, N. (2017). *Critique of urbanization: selected essays*. Basel: Birkhauser Verlag.

Castells, M. (1998). *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI. In French: Castells, M. (1972). *La question urbaine*. Paris: Maspero.

Debord, G. (1994). *Society of the spectacle*. New York: Zone Books [1967].

Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.

Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.

Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal. In English: Harvey, D. (2001). *Spaces of capital: towards a critical geography*. Edinburgh: Edinburgh University Press.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal. In English: Harvey, D. (2012). *Rebel cities. From the right to the city to the urban revolution*. London-New York: Verso.

Landry, C. (2006). *The Art of City Making*. London: Routledge.

Mitchell, D. (2003). *The right to the city: social justice and the fight for public space*. New York: Guilford.

Remy, J. and Voyer, L. (1976). *La ciudad y la urbanización*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.

Schönig, B. and Schipper, S. (Eds.) (2016). *Urban austerity: impacts of the global financial crisis on cities in Europe*. Berlin: Theater der Zeit.

Topalov, C. (1979). *La Urbanización Capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Topalov, C. (1998). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI.

Venturi, M (1994). *Grandi eventi: la festivalizzazione della politica urbana*.

Venice: Il Cardo.

Zukin, S. (1995). *The culture of cities*. Cambridge-Oxford: Blackwell.

Gran Propiedad y su influencia en la construcción de la ciudad

Aguilar, I. (1988). *La estación del ferrocarril, puerta de la ciudad*. Valencia: Generalidad Valenciana.

Berlinches, A. (2014). *Informe sobre la Operación Canalejas*. Madrid: Madrid, Ciudadanía y Patrimonio. Retrieved from https://madridciudadaniaypatrimonio.org/sites/default/files/pdf-embed-blog/informe_para_denuncia_canalejas-sevilla.pdf

Bishop, P. and Williams, L. (2016). *Planning, politics and city making: a case study of King's Cross*. London: RIBA Publishing.

Choay, F. (1992). *Allégorie du Patrimoine*. Paris, Éditions du Seuil. In Spanish: Choay, F. (2007). *Alegoría del patrimonio*. Barcelona: Gustavo Gili.

Desideri, P. (2006). Vecchie tipologie e nuove cattedrali. *Economia della Cultura*, 4(16), 469-474. doi: 10.1446/23685.

González, S. (Ed.) (2018). *Contested markets, contested cities. Gentrification and urban justice in retail spaces*. London-New York: Routledge

Oliva, F. (2006). Grandi edifici per la cultura e trasformazioni urbane. *Economia della Cultura*, 4(16), 457-467. doi: 10.1446/23684.

Ponzini, D. (2006). Architetture culturali: paradossi e prospettive. *Economia della Cultura*, 4(16), 475-484. doi: 10.1446/23684.

Porfyriou, H. and Sepe, M. (Eds.) (2017). *Waterfronts revisited. European ports in a historic and global perspective*. London-New York: Routledge.

Tatjer, M. (2006). La industria en Barcelona (1832-1992). Factores de localización y transformación en las áreas fabriles: del centro histórico a la región metropolitana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 10 (218-46). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-218-46.htm>.

Planificación Urbana y Territorial

Astengo, G. (1952). Town and regional planning in Italy. *The Town Planning Review*, 2(23), 166-181.

Benevolo, L. Le origini dell'urbanistica moderna. Bari: Laterza. En castellano: Benevolo L. (1979). *Los orígenes del urbanismo moderno*. Madrid: Blume.

Crane, R. and Weber, R. (Eds.) (2012). *The Oxford Handbook of Urban Planning*. Nueva York: Oxford University Press.

Fabrizi M. y Cagnardi, A. (Eds.) (1978). *INU. La Riconversione urbanistica*. Bari: Dedalo.

Cerdà, I. (1867). *Teoría General de la Urbanización y aplicación de sus principios y doctrinas a la Reforma y Ensanche de Barcelona. Tomo I*. Madrid: Imprenta Española.

Guidoni, E. (1990). *L'urbanistica di Roma tra miti e progetti*. Bari-Rome: Laterza.

Mancuso, F. (1978). *Le vicende dello zoning*. Milan: Il Saggiatore.

Marcelloni, M. (2003). *Pensare la città contemporanea. Il nuovo piano regolatore di Roma*. Bari-Rome: Laterza.

Pagano, F. y Vitillo, P. (2013). *Manuale di urbanistica. Strumenti urbanistici, tecnica, disciplina legislativa, procedure e giurisprudenza*. Milán: Il Sole 24 Ore.

Renovación y regeneración urbana

Álvarez Mora A. y Pérez Eguíluz, V. (Eds.) (2013). *Políticas urbanísticas aplicadas a los conjuntos históricos: logros y fracasos. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

Anderson, M. (1964). *The Federal Bulldozer*. Cambridge: MIT Press.

Coing, H. (1966). *Rénovation urbaine et changement social. L'îlot n° 4 (Paris 13^e)*. París: Les Editions ouvrières.

Cody, J. and Siravo, F. (Eds.) (2019). *Historic cities: issues in urban conservation*. Los Ángeles: Getty.

Diputación de Barcelona (2008). *Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios*. Barcelona: Diputación de Barcelona.

Galuzzi, P. and Vitillo P. (2008). *Rigenerare le città*. Turín: Maggioli.

Giovannoni, G. (1931). *Vecchie città e edilizia nuova*. Turín: Unione tipografico-editrice torinese.

Grebler, L. (1962). Urban renewal in European countries. *Journal of the American Institute of Planners*, 28(4), 229-238. doi: 10.1080/01944366208979449

Jacobs, J. (1961). *The death and life of great american cities*. Nueva York: Vintage Books.

Vegara Gómez, A. y De la Rivas Sanz, J. L. (2016). *Supercities. La inteligencia del territorio*. Madrid: Fundación Metrópoli.

Voh Hoffman, A. (2000). A study in contradictions. The origins and legacy of the Housing Act of 1949. *Housing Police Debate*, 11(2), 299-326.

La gestión del patrimonio inmobiliario público (incluido el militar), enajenación y bienes comunes

Agenzia del Demanio (Ed.) (2012). *Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici Guida alle innovazioni legislative*. Recuperado de https://www.cittametropolitana.bo.it/patrimonio/Engine/RAServeFile.php/f/Piani_Documenti/1-Vademecum_Politiche_e_strumenti_per_la_valorizzazione.pdf

Aiken, M., Cairns, B. y Thake, S. (2008). *Community ownership and management of assets*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Arena, G. y Laione, C. (2012). *L'Italia dei beni comuni*. Roma: Carocci.

Barbato, M. et al. (2013). *Rebelpainting. Beni comuni e spazi sociali: una creazione collettiva*. Pisa: Rebeldia.

Bollier, D. (2014). *Think like a commoner: a short introduction to the life of the commons*. Gabriola Island: New Society Publisher.

Gambaro, A. (1975). *Jus aedificandi e nozione civilistica della proprietà*. Milán: Giuffrè.

Gambaro, A. (1977). *Proprietà privata e disciplina urbanistica*. Bolonia: Zanichelli.

Haller, T. et al. (Eds.) (2019). *The commons in a glocal world. Global connections and local responses*. Londres: Routledge.

Marella, M. R. (Ed.) (2013). *Oltre il pubblico e il privato*. Verona: Ombre Corte.

Mattei, U. y Quarta, A. (2015). Right to the city or urban commoning? Thoughts on the generative transformation of property Law. *The Italian Law Journal*, 1(2): 303-325.

Patterson, M. (2012). The role of the public institution in iconic architectural development. *Urban Studies*, 49(15), 3289-3305. doi: 10.1177/0042098012443862.

Procesos de abandono, ruina y desmantelamiento del patrimonio industrial, ferroviario y militar

Accordino, J. y Johnson, G. T. (2000). Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs*, 3(22): 301-315. doi: 10.1111/0735-2166.00058

Berger, A. (2006). *Drosscape, wasting land in urban America*. New York: Princeton Architectural Press.

Bracaloni, F. y Dringoli, M. (2007). *Architetture militari a Pisa. Demilitarizzazione e nuovi usi*. Pisa: Pacini.

Coletta, M. (Ed.) (2015). *Se i vuoti non si riempiono. TRIA. Territorio della Ricerca su Insediamenti e Ambiente. Rivista Internazionale di Cultura Urbanistica, n. 14*. Nápoles: Università degli Studi Federico II di Napoli. Retrieved from <http://www.rmojs.unina.it/index.php/tria/issue/view/200>

Coscia, C., Fregonara, E. y Rolando D. (2015). Project management and briefing: supporting tools for territorial planning. The case of disposal of military properties. *Territorio*, 73, 135-144. doi: 10.3280/TR2015-073020

Fernández, M. y Gifreu, J. (Eds.) (2016). *El uso temporal de los vacíos urbanos*. Barcelona: Diputació de Barcelona. Retrieved from <https://www1.diba.cat/liblioteca/pdf/57579.pdf>

Lami, I. M. (Ed.) (2020), *Abandoned buildings in contemporary cities: smart conditions for actions*. Gewebestrasse: Springer.

Navas Perrone, M. G. (2017). Crónicas de una degeneración inducida: de la aniquilación del barrio Icària a la securitización de la Vila Olímpica de Barcelona. *Arquitectonics. Mind, Land & Society*, 30, 75-98. Retrieved from <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/102940>.

ANEXO I. NORMATIVA RELATIVA A LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN- ABANDONO-ENAJENACIÓN-REGENERACIÓN DE LAS GRANDES PROPIEDADES MILITARES EN ITALIA.

Leyes relativas a la materialización de las propiedades del Ministerio de Defensa

- Decreto Real de 7 de julio de 1866, n. 3036 “*Per la soppressione delle Corporazioni religiose*”, artículos 11, 18, 20 y 21. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1866/07/08/066U3036/sg>;
- Decreto Real de 21 de julio de 1866, n. 3070 “*Che approva il Regolamento sulla soppressione delle Corporazioni religiose e sull’asse ecclesiastico*”, artículo 30. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1866/07/23/066U3070/sg>;
- Ley de 15 de agosto de 1867, n. 3848 “*Per la liquidazione dell’asse ecclesiastico*”, artículo 7. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1867/08/20/067U3848/sg>;
- Decreto Real de 22 de agosto de 1867, n. 3852 “*Che approva il Regolamento per l’esecuzione della Legge sulla liquidazione dell’asse ecclesiastico*”, artículos 73-75 y 88. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1867/08/24/067U3852/sg>;
- Proyecto de Ley n. 331/1987 presentado en la Camera dei Deputati “*Proposta di Legge n. 331. Programma decennale per la costruzione di apprestamenti infrastrutturali delle forze armate*”.

Leyes relativas a la regeneración de las propiedades del Ministerio de Defensa

- Proyecto de Ley n. 148/1972 presentado en el Senato della Repubblica “*Disegno di legge n. 148 del 6 luglio 1972: Dismissione di immobili militari ed assegnazione di fondi per il potenziamento delle Forze Armate*”. Recuperado de <https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/279315.pdf>
- Ley n. 47/1981 “*Modifiche ed integrazioni alle leggi 18 agosto 1978, n. 497, e 5 agosto 1978, n. 457, dirette a facilitare l’acquisizione da parte del Ministero della difesa di immobili da destinare ad alloggi e servizi per le Forze armate. G.U. 7 marzo 1981, n. 66*”. Recuperado de http://www.edizionieuropee.it/LAW/HTML/23/zn46_08_41a.html;

- Proyecto de Ley n. 306/1987 presentado en la Camera dei Deputati “*Proposta di Legge n. 306. Nuova disciplina del trasferimento di uso di aree demaniali a fini pubblici e sociali e norme per la programmazione delle costruzioni militari*”
- Ley n. 662/1996 (Ley de Presupuesto para 1997) “*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*”, artículo 3, párrafos 112 y 113. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1996/12/28/096G0686/sg>
- Ley n. 127/1997 (Ley de Presupuesto para 1998) “*Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo*”, artículo 17, apartado 65. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1997/05/17/097G0161/sg>;
- Ley n. 448/1998 (Ley de Presupuesto para 1999) “*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*”, artículo 44. Recuperado de <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/98448l02.htm>;
- Ley n. 448/1999 (Ley de Presupuesto para 2000) “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000)*”, artículo 4, párrafo 11. Recuperado de <https://www.camera.it/parlam/leggi/99488l.htm>;
- Ley n. 388/2000 (Ley de Presupuesto para 2001) “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)*”, artículo 43, párrafos 7-11, 14, 16 y 17. Recuperado de <https://www.camera.it/parlam/leggi/00388l.htm>;
- Ley n. 410/2001 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*”. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2001/11/24/001G0471/sg>;
- Ley n. 326/2003 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*”, artículo 27, apartados 13, 13-bis, 13-ter, 13-ter-1, 13-ter-2, 13-ter-3, 13-quater, 13-quinquies, 13-sexies. Recuperado de <https://www.camera.it/parlam/leggi/03326l.htm>;
- Ley n. 133/2008 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*”, artículo 14-bis. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2008/08/21/008G0155/sg>;
- D. Lgs. n. 85/2010 “*Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009,*

n. 42". Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2010/06/11/010G0108/sg;>

- Ley n. 191/2009 (Ley de Presupuestos para 2010) "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2010)*", artículo 1, apartados de 189 a 194. Recuperado de [https://www.gazzettaufficiale.it/gunewsletter/dettaglio.jsp?service=1&datagu=2009-12-](https://www.gazzettaufficiale.it/gunewsletter/dettaglio.jsp?service=1&datagu=2009-12-30&task=dettaglio&numgu=302&redaz=009G0205&tmstp=1262864296938;)

30&task=dettaglio&numgu=302&redaz=009G0205&tmstp=1262864296938;

- D. Lgs. n. 66/2010 ("Código de Leyes administrativas de la Defensa") "*Codice dell'ordinamento militare*", artículos 307 e 314. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/dettaglio/codici/ordinamentoMilitare;>

- Decreto Ley n. 201/2011 (convertido en Ley n. 214/2011) "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*", artículo 27, apartados 2 y 12. Recuperado de [https://www.gazzettaufficiale.it/gunewsletter/dettaglio.jsp?service=1&datagu=2011-12-](https://www.gazzettaufficiale.it/gunewsletter/dettaglio.jsp?service=1&datagu=2011-12-06&task=dettaglio&numgu=284&redaz=011G0247&tmstp=1323252589195)

06&task=dettaglio&numgu=284&redaz=011G0247&tmstp=1323252589195

- Ley n. 135/2012 "*Testo del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95 (in supplemento ordinario n. 141/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 156 del 6 luglio 2012), coordinato con la legge di conversión 7 agosto 2012, n. 135 (in questo stesso suplemento ordinario alla pag. 1), recante: 'Disposizioni urgenti per la revisión de la spesa pública con invarianza de los servicios a los ciudadanos ((nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario.))'* ", artículo 23-ter. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/08/14/12A09068/sg;>

- Ley n. 98/2013 "*Conversione in legge, con modificaciones, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*", artículo 56-bis. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/08/20/13G00140/sg;>

- Decreto Ley n. 91/2013 (convertido en Ley n. 112/2013) "*Testo del decreto-legge 8 agosto 2013, n. 91 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 186 del 9 agosto 2013), coordinado con la legge di conversión 7 octubre 2013, n. 112 (in questa stessa Gazzetta Ufficiale alla pag. 1), recante: «Disposizioni urgenti per la tutela, la valorizzazione e il rilancio de los bienes e de las actividades culturales e del turismo.»*", artículo 6. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/10/08/13A08109/sg;>

- Decreto Ley n. 66/2014 (convertido en Ley n. 89/2014) "*Testo del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 95 del 24 aprile 2014), coordinado con la legge di conversión 23 giugno 2014, n. 89 (in questa*

stessa Gazzetta Ufficiale alla pag. 1), recante: «Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale. Deleghe al Governo per il completamento della revisione della struttura del bilancio dello Stato, per il riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, nonché per l'adozione di un testo unico in materia di contabilità di Stato e di tesoreria.»”, artículo 24. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/06/23/14A04717/sg;>

- Ley n. 190/2014 (Ley de Presupuestos para 2015) “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)*”, artículo 1, apartado 374. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/12/29/14G00203/sg;>

- Ley n. 208/2015 (Ley de Presupuestos para 2016) “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)*”, artículo 1, apartado 635, letras a), b) y c). Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/12/30/15G00222/sg;>

- D. Lgs. n. 175/2016 “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*”, artículo 4, apartado 3. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/09/08/16G00188/sg>

Leyes relativas a la enajenación de las propiedades del Ministerio de Defensa

- L. n. 296/2006 (Ley de Presupuestos para 2007) “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)*”, artículo 1, apartados de 259 a 265. Recuperado de https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2006-12-27&atto.codiceRedazionale=006G0318&elenco30giorni=false;

- Ley n. 164/2014 (Ley “Desbloquea Italia”) “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*”, artículo 26. Recuperado de <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/11/11/14G00176/sg;>

Listados de enajenación de las propiedades del Ministerio de Defensa

Los listados publicados por parte del Estado, a partir de la Ley n. 662/1996, que identifican los bienes militares, en relación con los diversos tipos

de procedimientos seguidos, los cuales, con cierta frecuencia, se suelen superponer unos con respecto otros, cancelando, modificando o integrando, disposiciones antecedentes. Los listados son los siguientes:

- de bienes “*potencialmente enajenables*”, redactados por el Ministerio de Defensa de conformidad con la Ley n. 662/1996 (DPCM de 11 de agosto de 1997, en G.U. de 7 de octubre de 1997, n. 234, y de 12 de enero de 2002, en G.U. de 2 de abril de 2002, n. 77) y con la Ley n. 488/1998 (DPCM de 12 de septiembre de 2000, en G.U. de 29 de septiembre de 2000, n. 228) y siguientes³⁴¹;

- de propiedades entregadas por parte del Ministerio de Defensa a la Agencia del Dominio Público, que determina la desclasificación de “patrimonio militar” a “patrimonio disponible del Estado”. Los Decretos son los siguientes: D.M. 28 de febrero de 2005, publicado en G.U. 20 de junio de 2005, n. 141 en aplicación de la Ley n. 326/2003, art. 27; D.M. 27 de febrero de 2007, publicado en G.U. 06 de julio de 2007, n. 155, en aplicación de la Ley n. 296/2006, art. 1, c. 263; D.M. 25 de julio de 2007, publicado en G.U. 18 de diciembre de 2007, n. 293, en aplicación de la Ley n. 296/2006, art. 1, c. 263; Decreto Directoral n. 13/2/5/2010 de 8 de septiembre de 2010, publicado en G.U. de 8 de enero de 2011 en aplicación a la Ley n. 133/2008, art. 14-bis; Decreto Directoral n. 88/2/5/2012 de 24 de agosto de 2012, publicado en G.U. 16 de enero de 2013, n. 13, en aplicación de la Ley n. 135/2012, art. 23 ter;

- de propiedades estatales en gestión a la Agencia del Dominio Públicos, procedentes del Ministerio de Defensa. La Agencia, a través del Decreto, autoriza la venta de los inmuebles a tratativa privada. Especificadamente se trata del Decreto de 20 de diciembre de 2013, publicado en G.U. 3 de enero de 2014, n. 2 en aplicación de la Ley n. 248/2005, art. 11-quinquies;

- de Decretos del Ministerio de Economía y Finanzas para la venta a tratativa privada a los fondos de inversión inmobiliaria de bienes de propiedad del Ministerio de Defensa que, a su vez, han sido entregados a la Agencia del Dominio Público con otros decretos antecedentes. Los Decretos que han visto la venta de dichos bienes a los Fondos de inversión son los siguientes:

1. Decretos de venta a *Cassa Depositi e Prestiti* (fondo “F.I.V.”). Se trata del Decreto de 20 de diciembre de 2013, publicado en G.U. 3 de enero de 2014, n. 2; del Decreto de 19 de diciembre de 2014, publicado en G.U. de 31 de diciembre de 2014, n. 302; del Decreto de 21 de diciembre de 2017,

³⁴¹ Los otros elencos son los siguientes: el D.P.C.M. de 20 de octubre de 2003 (G.U. de 28 de noviembre de 2003, n. 277), el D.P.C.M. de 27 de febrero de 2004 (G.U. de 26 de julio de 2004, n. 173), el D.P.C.M. de 4 de mayo de 2007 (G.U. de 2 de julio de 2007, n. 151), el D.P.C.M. de 9 de noviembre de 2007 (G.U. de 16 de enero de 2008, n. 13).

publicado en G.U. de 2 de enero de 2018. Todo eso, en aplicación de la Ley n. 248/2005, art. 11-quinquies;

2. Decretos de venta a *Invimit* (fondo “i3-Sviluppo Italia 8 Quater”). Se trata del Decreto de 13 de mayo 2016, publicado en G.U. de 6 de junio de 2016, n. 130; Decreto de 16 de septiembre de 2016, publicado en G.U. de 13 de octubre de 2016, n. 240. Todo eso, en aplicación al art. 33 del D.L. n. 98/2011³⁴²;

- en el ámbito del “*federalismo demaniale*”, en una primera fase, según las disposiciones del artículo 5 del Decreto Legislativo n. 85/2010, donde se especifican los inmuebles a excluir del proceso de atribución a los entes territoriales (apartado 3)³⁴³ y aquellos que pueden ser cedidos dentro del programa (apartado 4)³⁴⁴. La segunda fase hace referencia al artículo 56 bis del D.L. n. 69/2013³⁴⁵;

- en aplicación del art. 26 de D.L. 133/2014, el llamado “*Desbloquee Italia*”, con los siguientes Decretos de la Agencia del Dominio Público: de 24 de diciembre de 2014, publicado en G.U. n. 4 de 7 de enero de 2015; de 20 de julio de 2015, publicado en G.U. n. 182 de 07 de agosto de 2015; y de 21 de diciembre de 2015, publicado en G.U. n. 301 de 29 de diciembre de 2015;

- en el marco del programa “*Federal Building*” del Decreto Ley 66/2014³⁴⁶;

- en el marco del programa para la “*recepción de migrantes*”, de 2016, el listado de áreas militares contenido en el informe del Ministerio del Interior de 2016 (Ministero dell’Interno, 2016: 61) y las disposiciones de los Prefectos para el establecimiento de centros de recepción;

- de los decretos emanados del Ministerio de Defensa, para la transferencia de la propiedad desde el dominio militar al patrimonio del Estado, en <http://www.gazzettaufficiale.biz/emittenti/elencoEmittente22.htm>.

³⁴² Sucesivamente modificado e integrado por el art. 23-ter de la Ley n. 135/2012 y por las disposiciones de los artículos 14 y 56-bis de la Ley n. 98/2013.

³⁴³ A través de la nota n. 0001242 P-4.23.2.6 de 9 de marzo de 2011.

³⁴⁴ Para promulgar dentro del 26 de junio de 2011. Sin embargo, el Ministerio de Defensa provee solamente a entregar un listado provisorio que nunca se ha convertido en documento oficial, desatendiendo a la previsión del *federalismo demaniale*.

³⁴⁵ Durante el 2015 la Agencia del Dominio Público publica cada mes el estado de avance del procedimiento, hasta enero de 2016. Sin embargo, la documentación ya no está disponible en la web y no hay ninguna referencia por lo que merece a la emanación de un listado oficial por parte del Ministerio de Defensa.

³⁴⁶ El elenco de los bienes incluido en el “*Federal Building*” se ha publicado dentro del informe de la Agenzia del Demanio (2017: 10-13), actualizándose el año siguiente (Agenzia del Demanio, 2018: 11).

**ANEXO II.
DOCUMENTOS CARTOGRÁFICOS RELATIVOS A LOS PROCESOS
DE CONSTRUCCIÓN-ABANDONO-REGENERACIÓN DE LAS
GRANDES PROPIEDADES MILITARES ANALIZADAS EN EL
CAPÍTULO 4**

Consolidar la centralidad existente: los cuarteles de vía Guido Reni en Roma y el fortalecimiento de la vertiente cultural, lúdica y de ocio, del barrio Flaminio

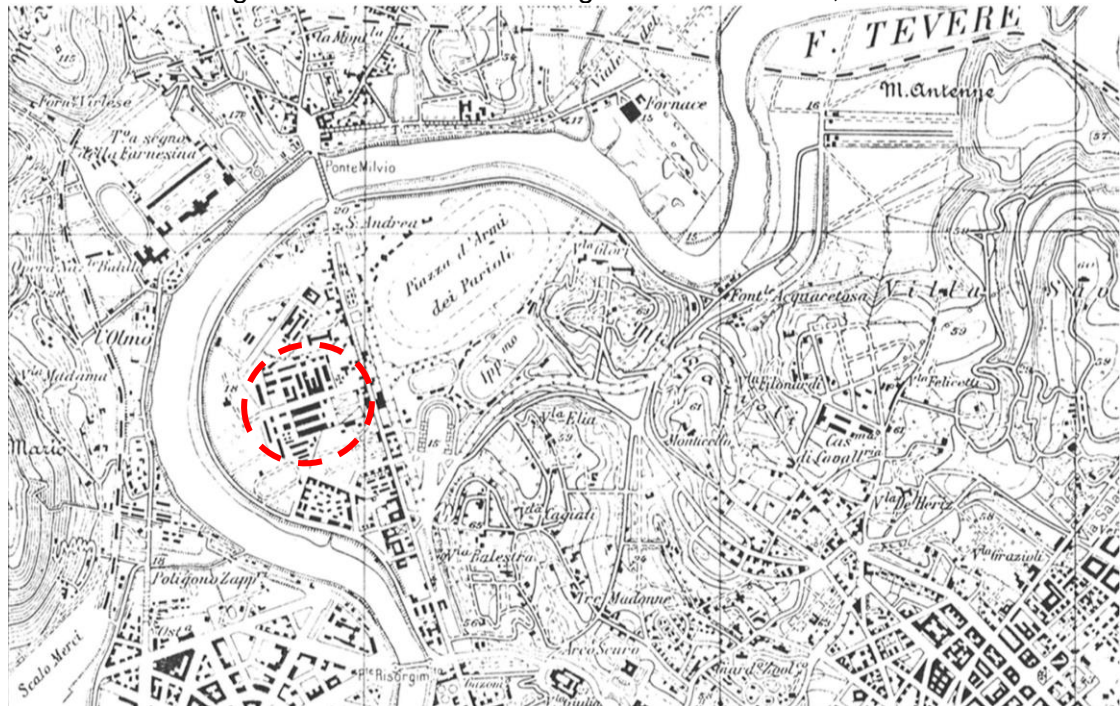
- Materialización-construcción

Fig. 1: Plano geológico de las afueras de Roma, 1893.



Fuente: Roma Capitale (2011: 11).

Fig. 2: Plano del Istituto Geografico Militare IGM, 1925.



Fuente: Roma Capitale (2011: 11).

- Abandono-desmantelamiento/regeneración

Fig. 3: ortoimagen, 2001.



Fuente: Google Earth (2020).

Fig. 4: ortoimagen, 2019.

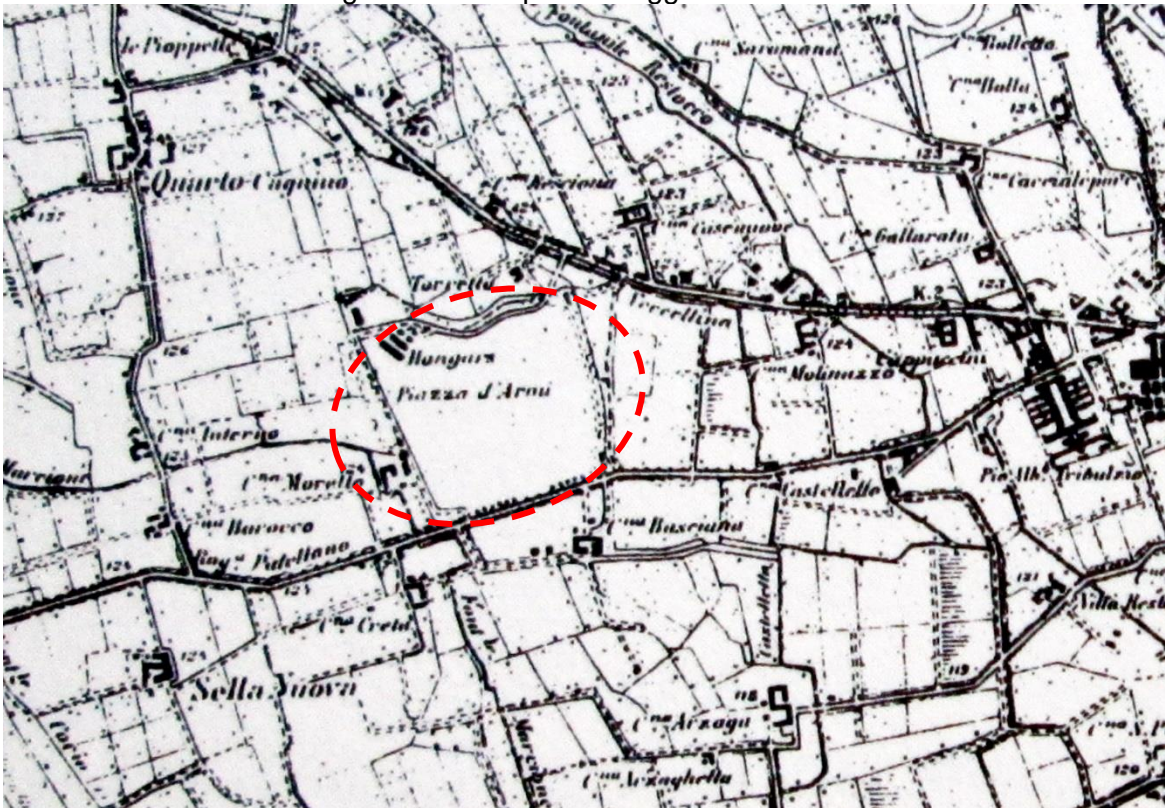


Fuente: Google Earth (2020).

Propiedades militares y “nuevas áreas de centralidad”. El caso de la Plaza de Armas de Milán

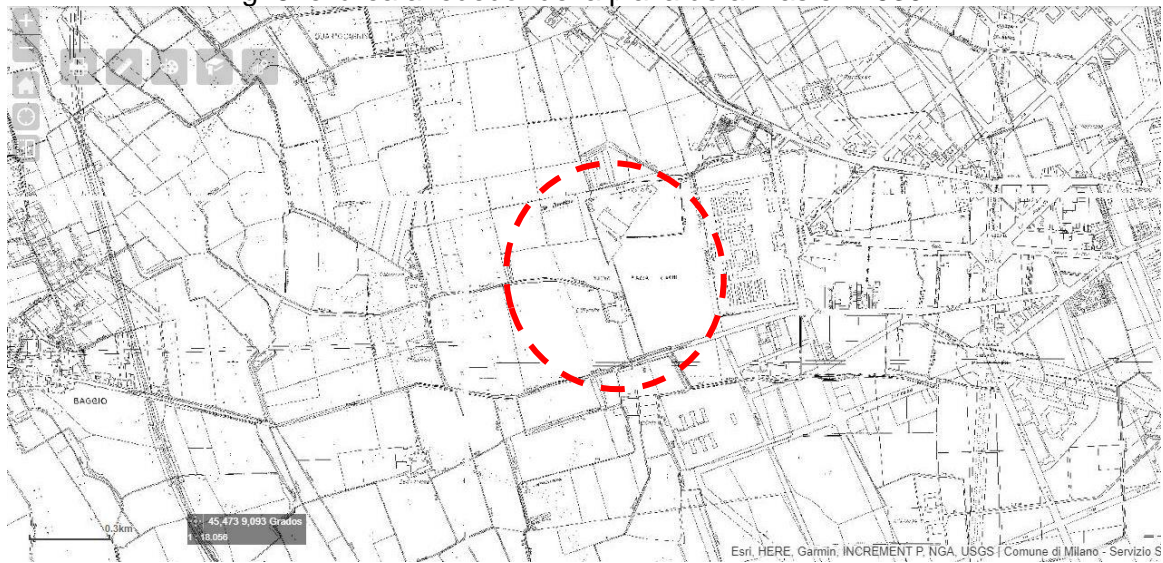
- *Materialización-construcción*

Fig. 5: el municipio de Baggio en 1914.



Fuente: Istituto Geografico Militare, *Carta Topografica d'Italia*, hoja 45, 1914
(http://www.giorgiouberti.com/wp-content/uploads/2018/02/4_TERRITORIO.jpg).

Fig. 6: el área alrededor de la plaza de armas en 1930.



Fuente: <https://geoportale.comune.milano.it/geoviewer/>.

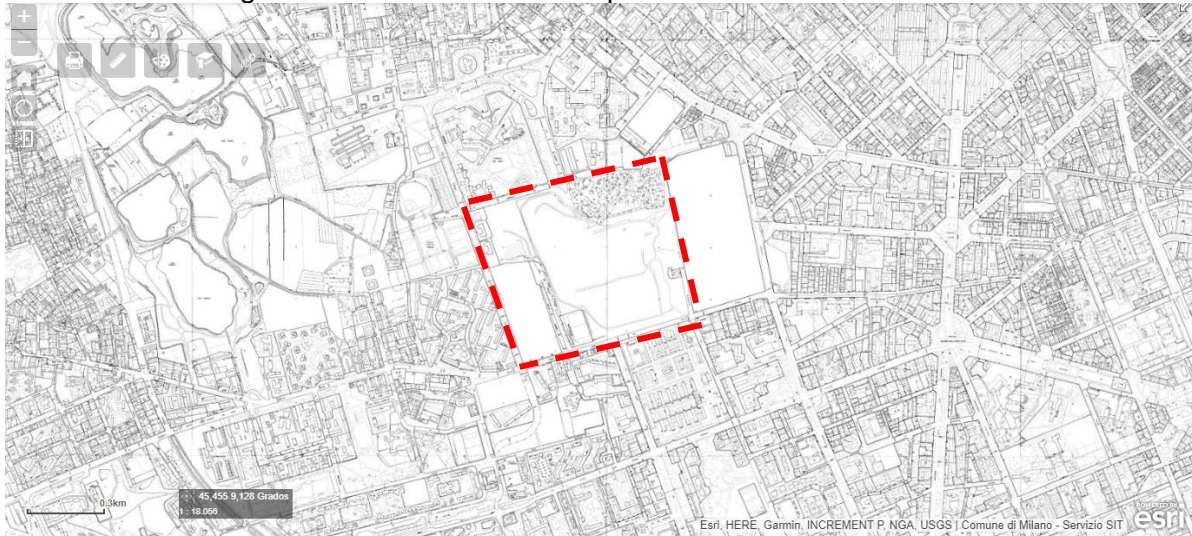
Fig. 7: el área alrededor de la plaza de armas en 1965.



Fuente: <https://geoportale.comune.milano.it/geoviewer/>.

- *Abandono-desmantelamiento*

Fig. 8: el área alrededor de la plaza de armas en 1990.



Fuente: <https://geoportale.comune.milano.it/geoviewer/>.

- *Regeneración*

Fig. 9: ortoimagen, 2019.



Fuente: Google Earth (2020).

La regeneración de una instalación militar en un barrio residencial de clase. La “Centralidad residencial” como “espacio social burgués”. El caso del cuartel “Sani” de Bolonia

- *Materialización-construcción*

Fig. 10: mapa del *Istituto Geografico Militare* italiano de los terrenos donde se ubicaban las fortificaciones a norte del centro urbano de Bolonia, 1884. La fortificación Galliera está marcada en rojo.



Fuente: <http://sitmappe.comune.bologna.it/fotostoriche/>.

Fig. 11: ortoimagen, 1943.



Fuente: <http://sitmappe.comune.bologna.it/fotostoriche/>.

- *Abandono-desmantelamiento*

Fig. 12: ortoimagen, 1971.



Fuente: <http://sitmappe.comune.bologna.it/fotostoriche/>.

Fig. 13: ortoimagen, 1989.



Fuente: <http://sitmappe.comune.bologna.it/fotostoriche/>.

- *Regeneración*

Fig. 14: ortoimagen, 2003.



Fuente: Google Earth (2020).

Fig. 15: ortoimagen, 2019.



Fuente: Google Earth (2020).

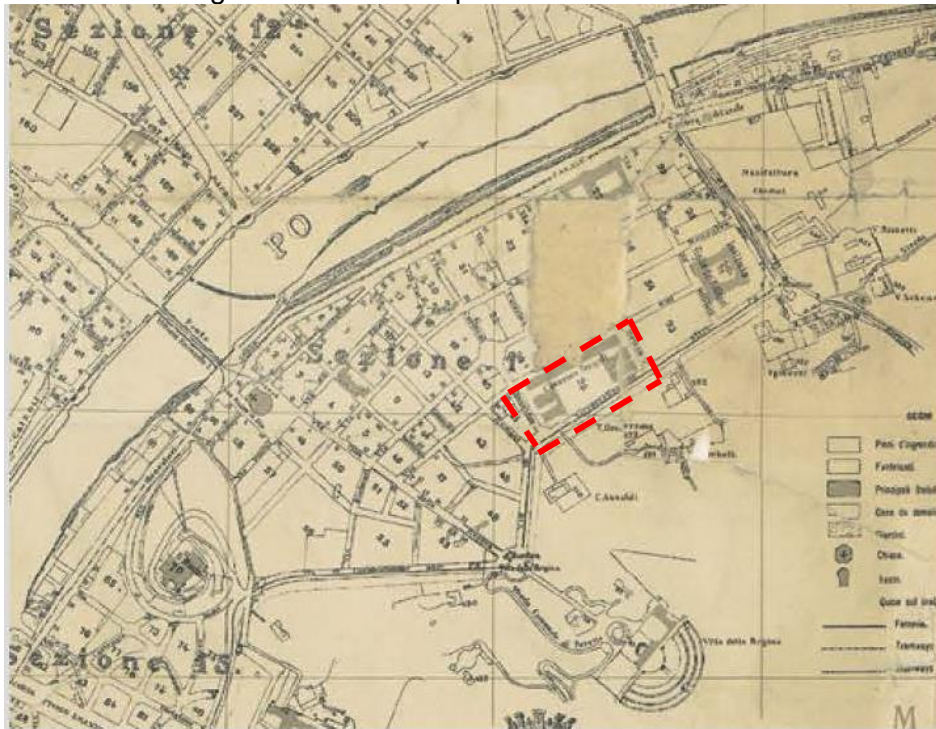
Turín. Centralidades residenciales existentes e instalaciones militares. La regeneración del cuartel “La Marmora” y el reforzamiento del carácter burgués de Borgo Po
- *Materialización-construcción*

Fig. 16: Extracto del plano de Turín en 1866.



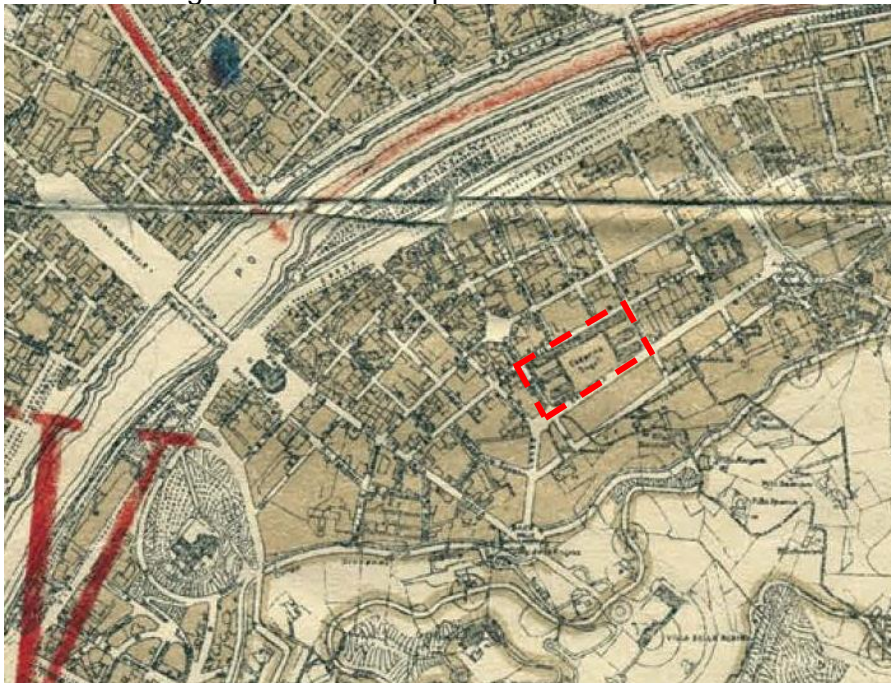
Fuente: Rabbini A. (1866). *Mappa originale del Comune di Torino, detta “Catasto Rabbini”*. Florencia: ASTO, Riunite, Finanze, Catasti, Catasto Rabbini, contenido en Davico et al. (2014: 196).

Fig. 17: Extracto del plano de Turín en 1900.



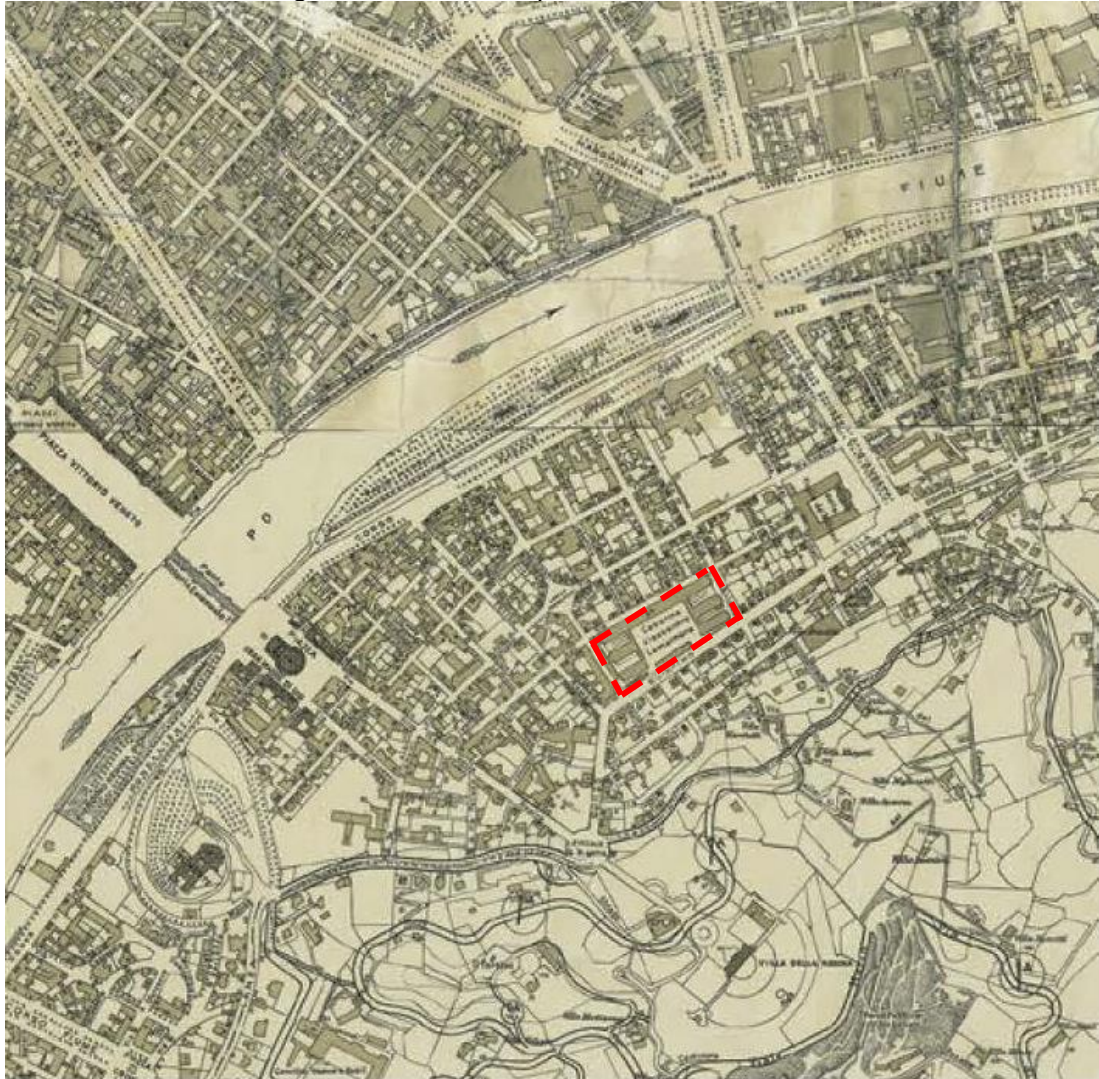
Fuente: Ufficio Municipale dei Lavori Pubblici (1900). *Carta Topografica del Territorio di Torino con l'indicazione dei Piani Regolatori e degli Ampliamenti*, contenido en Davico et al. (2014: 197).

Fig. 18: Extracto del plano de Turín en 1915.



Fuente: Ufficio Municipale dei Lavori Pubblici (1916). *Pianta di Torino coll'indicazione dei due Piani Regolatori e di Ampliamento rispettivamente delle Zone piana e collinare adottati dal Consiglio Comunale nel 1913, colle Varianti approvate successivamente sino al Maggio 1915*, contenido en Davico et al. (2014: 198).

Fig. 19: Extracto del plano de Turín en 1935



Fuente: Servizio Tecnico Municipale dei Lavori Pubblici (1935), "Pianta di Torino coll'indicazione dei due Piani Regolatori e di Ampliamento rispettivamente delle Zone piana [...] e collinare [...] aggiornati colle Varianti deliberate successivamente sino a Giugno 1935", contenido en Davico et al. (2014: 198).

- *Abandono-desmantelamiento/regeneración*

Fig. 20: ortoimagen, 2019.



Fuente: Google Earth (2020).

La reconversión de grandes propiedades militares al margen de objetivos vinculados con “centralidades económicas”. El caso del cuartel “Piave”, de Belluno

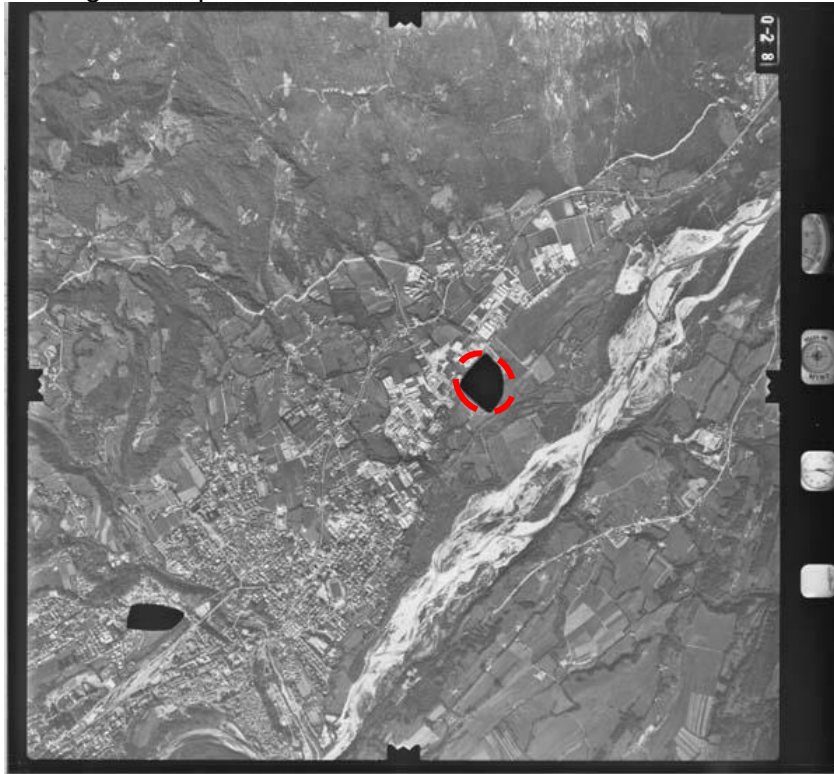
- *Materialización-construcción*

Fig. 21: la parte a este de la ciudad de Belluno, en una fotografía aérea del *Istituto Geografico Militare italiano (IGM)* de 1961.



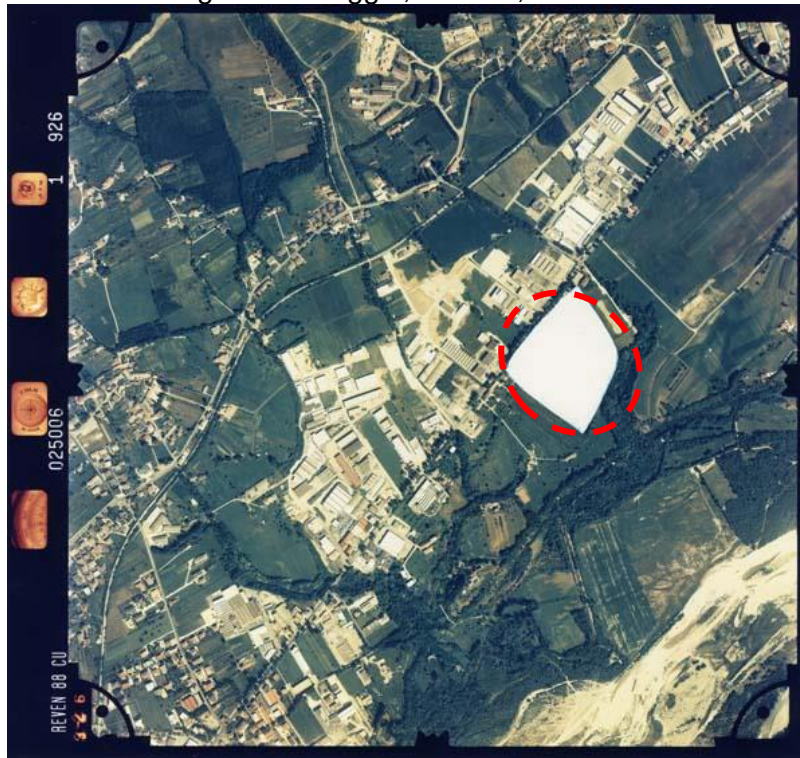
Fuente: Igm, 1961, en <https://idt2.regione.veneto.it/>.

Fig. 22: la parte a este de la ciudad de Belluno en 1982.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

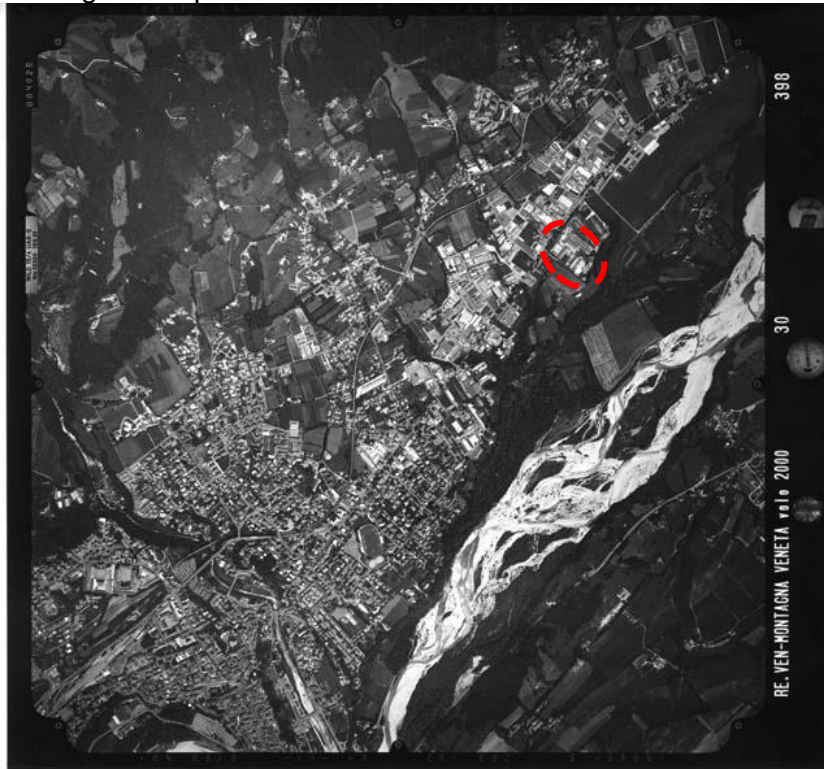
Fig. 23: Venegia, Belluno, en 1987.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

- *Abandono-desmantelamiento*

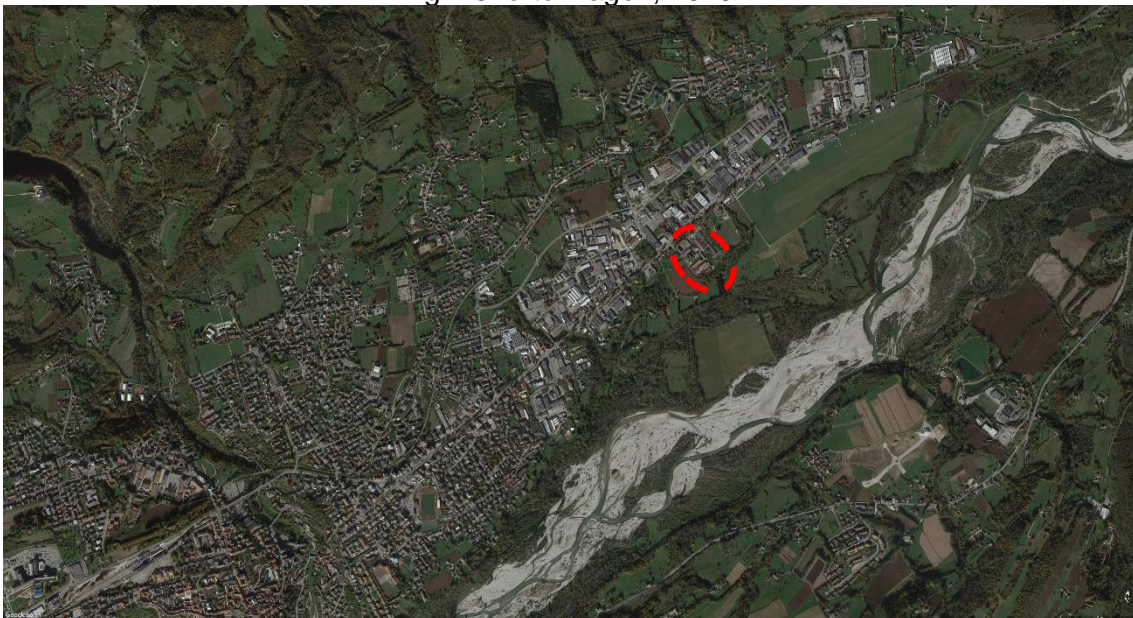
Fig. 24: la parte a este de la ciudad de Belluno en 2000.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

- *Regeneración*

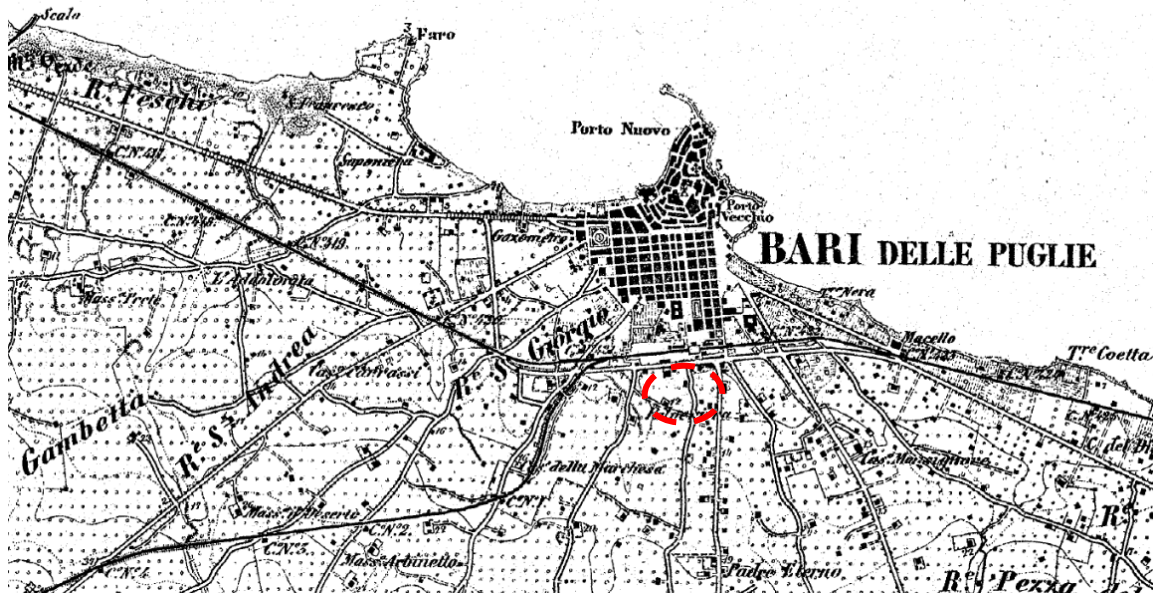
Fig. 25: ortoimagen, 2019.



Fuente: Google Earth (2020).

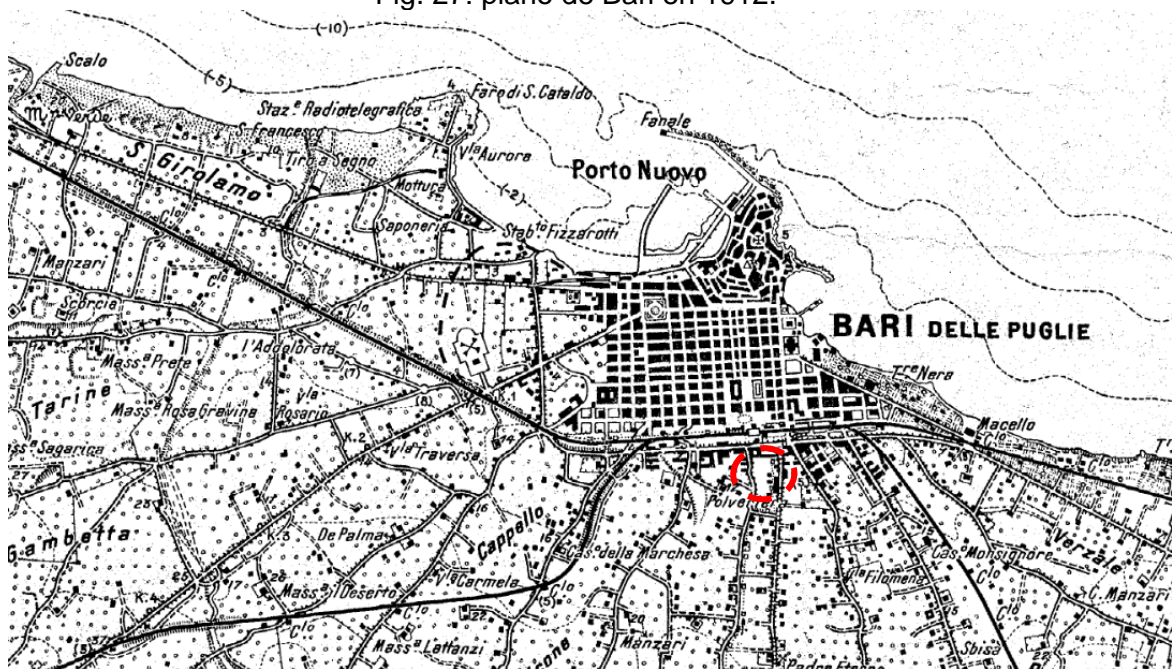
“Ocupaciones marginales” que contrastan con los objetivos del capital. Del “despilfarro inmobiliario” a una alternativa de “austeridad cualitativa”. El caso del cuartel Rossani de Bari
- *Materialización-construcción*

Fig. 26: plano de Bari en 1874.



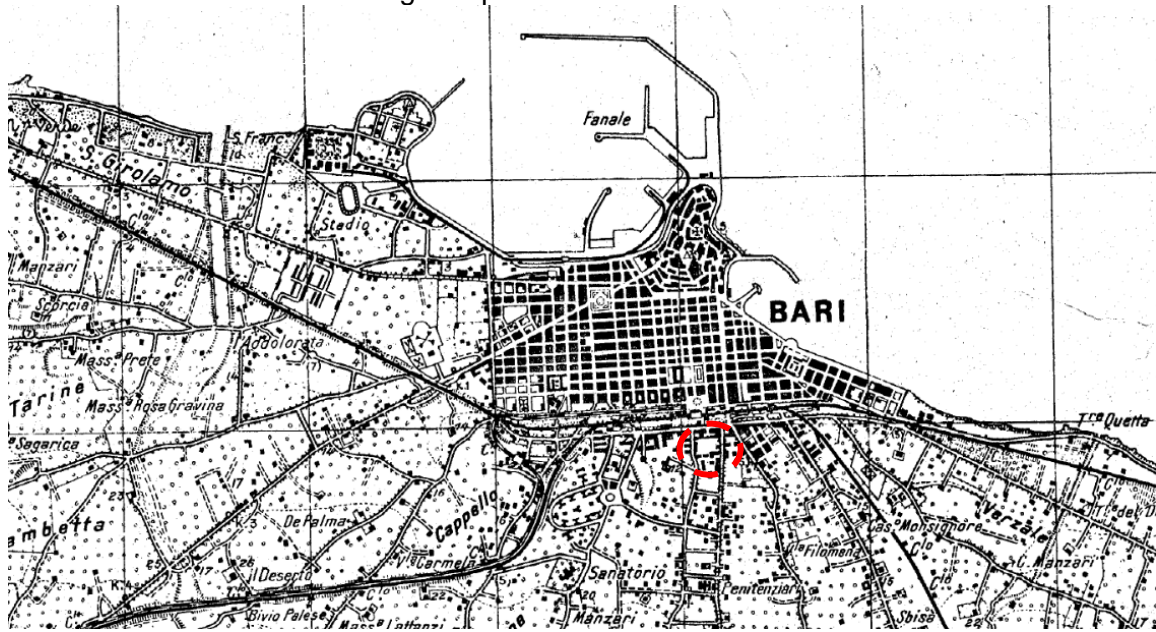
Fuente: <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/cartografie-storiche>.

Fig. 27: plano de Bari en 1912.



Fuente: <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/cartografie-storiche>.

Fig. 28: plano de Bari en 1943.



Fuente: <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/cartografie-storiche>

- Abandono-desmantelamiento

Fig. 29: plano de Bari en 1971.



Fuente: <https://www.comune.bari.it/web/edilizia-e-territorio/cartografie-storiche>.

- *Regeneración*

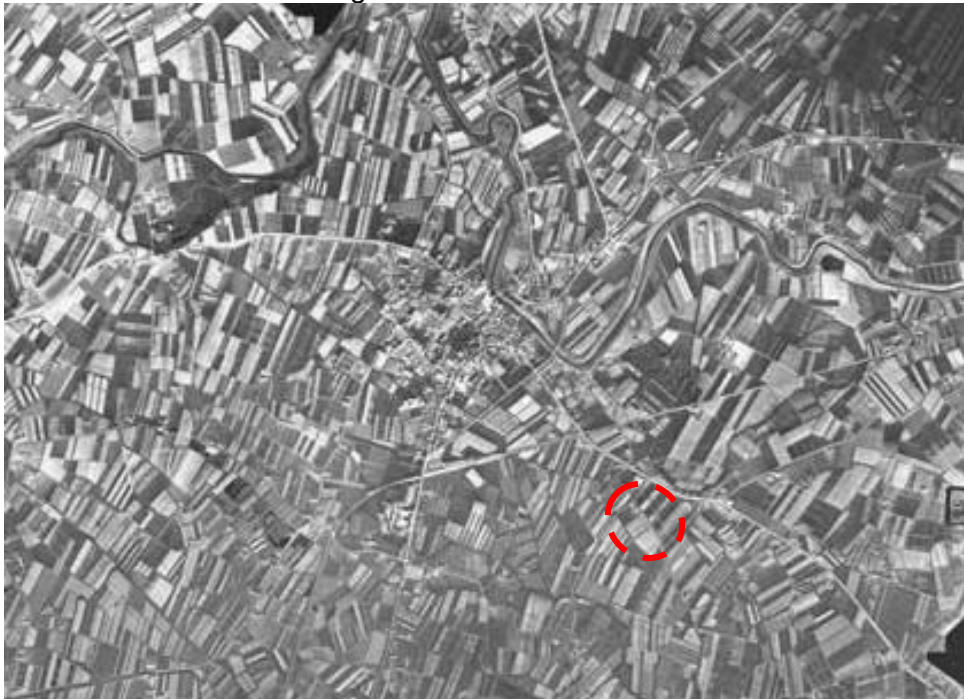
Fig. 30: ortoimagen de Bari, 2019.



Fuente: Google Earth (2020).

**El uso de grandes propiedades militares para emergencias humanitarias:
el caso del cuartel “Zanusso” de Oderzo**
- *Materialización-construcción*

Fig. 31: Oderzo en 1954.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

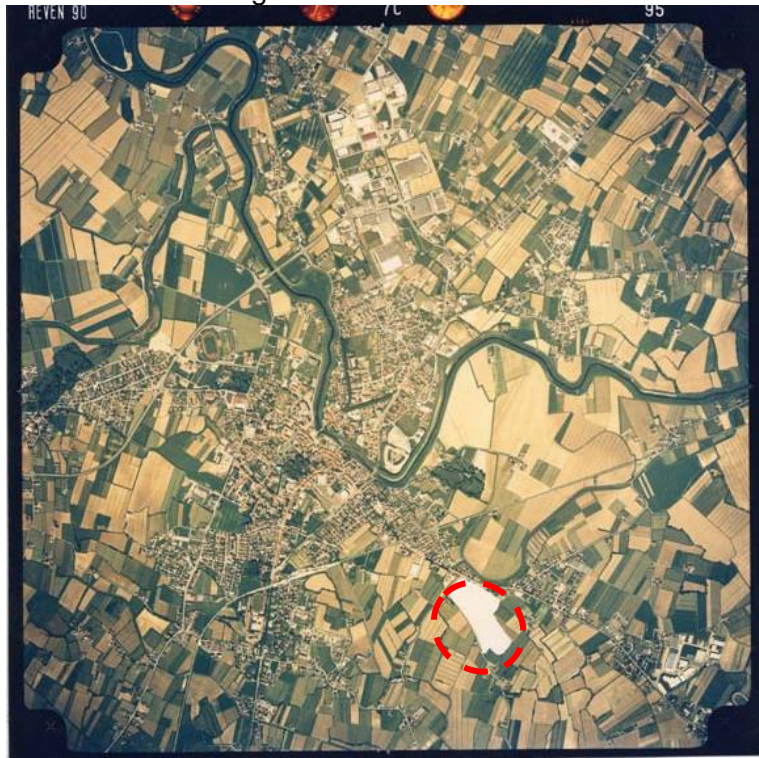
Fig. 32: Oderzo en 1983.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

- *Abandono-desmantelamiento.*

Fig. 33: Oderzo en 1990.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

- *Regeneración*

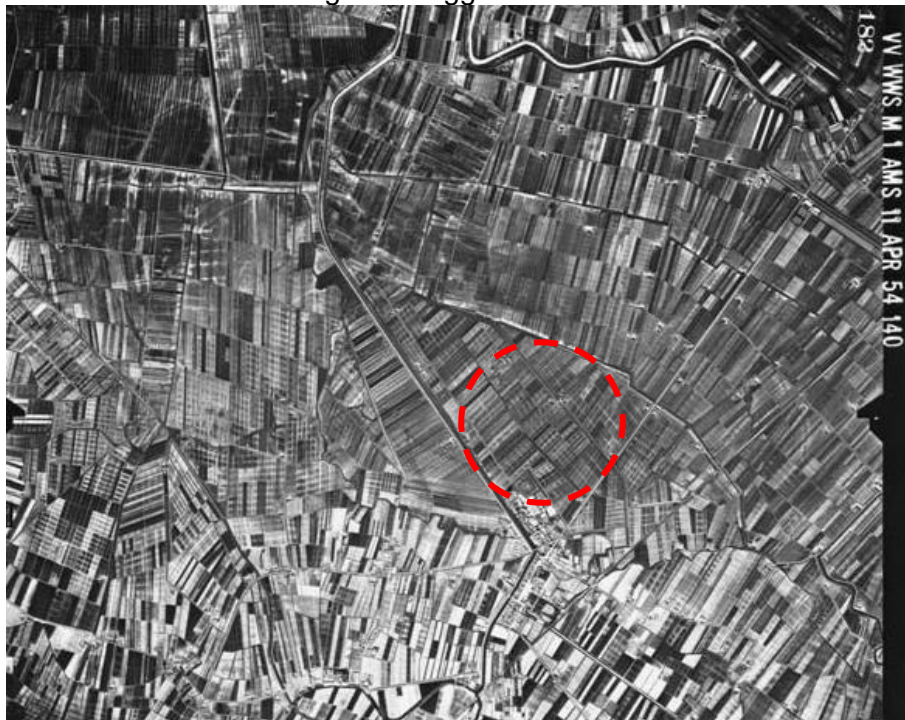
Fig. 34: Oderzo en 2018.



Fuente: Google Earth (2020).

**Cuestiones abiertas para la regeneración de grandes propiedades militares localizadas al margen de “centralidades” consolidadas, o en expectativa.
El caso de las bases militares de Ceggia (Venecia)
- *Materialización-construcción***

Fig. 35: Ceggia en 1954.



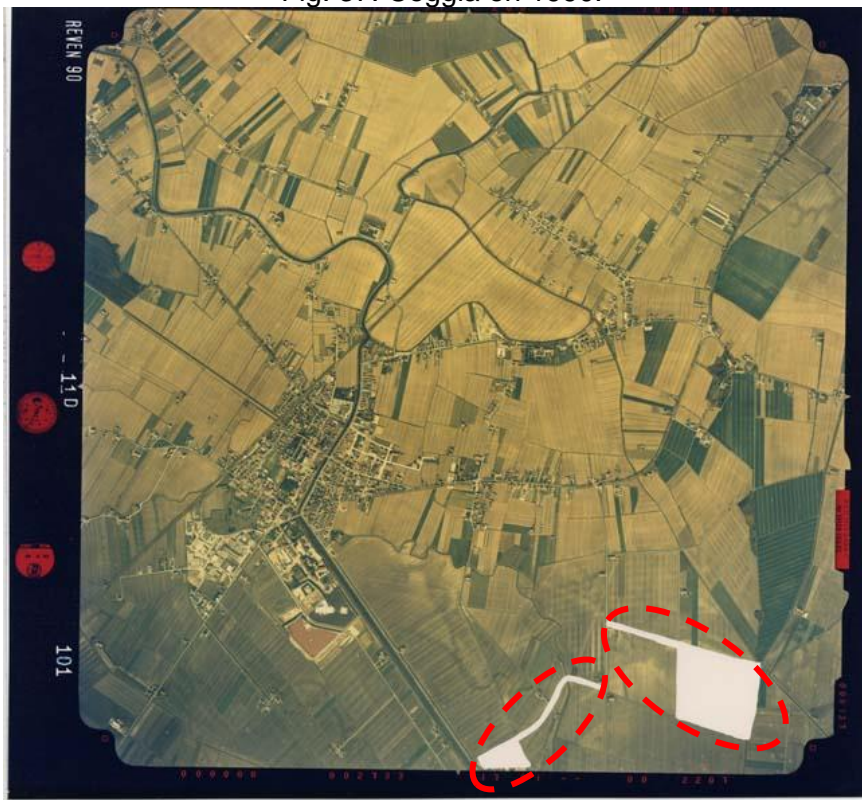
Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

Fig. 36: Ceggia en 1983.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

Fig. 37: Ceggia en 1990.



Fuente: <https://idt2.regione.veneto.it/>.

- *Abandono-desmantelamiento/regeneración*

Fig. 38: Ceggia en 2018.



Fuente: Google Earth (2020).