



**Aproximación metodológica al
proyecto de recolonización urbana**

Aproximación metodológica al proyecto de recolonización urbana

Gran parte de las operaciones que afectan un mismo territorio no están planificadas en conjunto. Hay casos que se desarrollan como oportunidades inmobiliarias, por la obsolescencia de un solar, la posibilidad de negociación de la propiedad de determinado terreno o la eventual transformación de una infraestructura. Esporádicamente el planeamiento tiene la visión de conjunto en la etapa de identificación de los espacios de oportunidad. La elección de las áreas de intervención no se basa, por lo general, en su potencial para la transformación del territorio más amplio en que se insertan, sino más bien en la oportunidad propia que presentan.

Finalizar este estudio con un método de aproximación al proyecto de recolonización urbana tiene por objetivo complementar los pasos necesarios para que las operaciones de transformación urbana sean oportunas además de oportunistas.

1. Inicialmente, habría que buscar los elementos que generan la fragmentación del territorio y sus respectivos espacios urbanos. Entre estos fragmentos se identifican entonces las oportunidades y se conforman las bases para que los demás se conviertan en posibles oportunidades.

2. Por otra parte, habría que establecer un paso intermedio entre la identificación de los espacios de oportunidad y el desarrollo de cada operación dentro de sus perímetros. Este paso es la búsqueda de una estructura morfológica subyacente al conjunto de operaciones que afectarán el territorio. Esta estructura de fondo, al mismo tiempo que orienta la forma urbana de las áreas de intervención, también restablece las conexiones del territorio interrumpidas por los obstáculos urbanos de su génesis.

3. Atiende al conocimiento obtenido sobre el efecto de diferentes mecanismos de proyecto - de estructura, ordenación y composición tridimensional- un tercer aspecto a enfatizar: la planificación del conjunto de operaciones debe establecer el grado de singularidad para cada operación y un grado de diversidad o uniformidad para el conjunto. Esta definición orienta los instrumentos de diseño a utilizar en las etapas posteriores de detalle de la forma urbana.

El reconocimiento del territorio

En general se suele analizar el territorio en que se inserta el proyecto a partir de los tejidos que lo componen. El punto de atención recae sobre el linde entre los diferentes tejidos. Los primeros espacios de análisis son aquellos tramos dónde se produce el encuentro de diferentes reglas morfológicas. Si este contraste

morfológico ocurre por la presencia de un obstáculo urbano, entonces esta es un área de interés para la recolonización urbana.

Forma parte de dicho proceso la comprensión del rol del obstáculo en la formación y en la transformación del territorio hasta el momento presente, principalmente su vinculación a algunos de los elementos de enlace con el núcleo central que han orientado la formación de las primeras periferias. El reconocimiento de estos elementos de continuidad será clave en la búsqueda de una estructura común a las diferentes operaciones urbanas. Identificar la naturaleza del obstáculo es fundamental pues no necesariamente se trata de una infraestructura o instalación industrial.

Alrededor del obstáculo se encuentra el tramo espacial híbrido que mezcla las características morfológicas del entorno, que hemos denominado "Territorio Fronterizo". Son áreas que presentan ocupación débil y fragmentaria del suelo, con parcelas de gran tamaño y formas irregulares, además de un gran grano edilicio, bajas densidades edificatorias, pocas calles, cuando no son inexistentes.

La identificación de estos tramos espaciales orienta la delimitación de los primeros perímetros de intervención. Corresponden a los territorios fronterizos de la primera periferia, el espacio de oportunidad para el proyecto de nueva planta.

La definición del escenario de proyecto

Cada área delimitada presenta diferentes propiedades en lo que concierne a cómo el entorno la contiene y cómo el uso anterior la ha contaminado de referencias.

El reconocimiento de la geometría del obstáculo a se suprimir determina los condicionantes relacionados con el tamaño y las dimensiones de las áreas de intervención.

El vaciado total o parcial, el relleno o la recomposición de tramos urbanos como procedimientos de "limpieza" del ámbito de intervención determinan dos tipos de terrenos: los fragmentarios y los continuos.

Un número significativo de permanencias configura el área de intervención como una suma de terrenos fragmentarios de actuación. En general esta situación se dibuja en casos de fragmentación de las propiedades (parcelas de menor tamaño y propiedad múltiple), o donde se requiere el mantenimiento de parte del obstáculo urbano.

La fragmentación o la continuidad del área de intervención debido a las preexistencias viarias y de dominio influyen la tipificación del escenario de proyecto. Las permanencias edificadas, pese a su importancia, no constituyen un condicionante demasiado riguroso para la configuración del escenario de proyecto.

Finalmente, la última característica del escenario de proyecto se refiere a cómo el entorno contiene el área de intervención.

Algunas áreas estarán precintadas por el entorno, mientras otras limitan con discontinuidades. En las precintadas, el entorno puede ser denso y consolidado, caracterizado como un tejido en que predomina el espacio construido sobre el libre. En estos casos se reconocen los canales de permeabilidad con el entorno. En cambio, si el entorno presenta una ocupación débil o bien una estructura urbana en que predominan espacios libres sobre los construidos, entonces, se perciben también discontinuidad e indeterminación en los puntos de contacto con el entorno.

Se clasifica cada escenario de proyecto según las categorías definidas: ejes, recintos, bordes o intersticios. Cada uno de estos escenarios destaca un condicionante específico que el diseño urbano deberá afrontar, y a veces corregir. Las siguientes fases del proyecto urbano dependen de la lectura intencionada del escenario de proyecto.

La conexión de los ejes es un problema proyectual que implica generar un tejido urbano en un área de anchura reducida y de gran extensión, siendo, a su vez, capaz de conectar los márgenes o las extremidades del área.

El encerramiento de los recintos constituye el problema proyectual de estos escenarios y se refiere al modo cómo el proyecto de transformación asimila esta propiedad en la configuración del tejido urbano, tanto creado una nueva forma urbana articulada con el entorno, como superando la tendencia al enclavamiento presente en los recintos.

La discontinuidad de los bordes pone de relieve el problema proyectual de la inserción morfológica del proyecto de transformación urbana en este contexto desagregado, sin apenas conexión con el entorno.

La fragmentación de los intersticios pone de relieve el problema proyectual de cómo la intervención por trozos discontinuos puede generar un espacio con cohesión, transformando la condición fracturada e híbrida de los territorios fronterizos.

El objetivo final es afinar los perímetros de actuación definidos en el reconocimiento del territorio. Cada operación además de una mancha urbana es vista ahora como un terreno de intervención, continuo o

fragmentario, con lindes con determinadas propiedades y cierta cantidad de permanencias. Al perfeccionar los perímetros de intervención, se pasa a observar el ámbito de actuación no solo como un obstáculo urbano, sino como un área de proyecto.

La búsqueda de articulación entre las operaciones

Este momento requiere la visión de conjunto sobre las áreas de intervención y el territorio en que se insertan. El objetivo es buscar los elementos de articulación entre las diferentes áreas de intervención de modo que configure un soporte subyacente al conjunto de las operaciones.

Entre los elementos de articulación están los trazados vertebradores del territorio. Como se ha examinado en la morfogénesis de las primeras periferias, estos territorios se han formado sobre unos enlaces con las áreas más centrales. La presencia de los obstáculos urbanos ha interrumpido su continuidad. Reestablecer la conexión entre estos elementos primarios de la vertebración territorial es el primer recurso de articulación.

En segundo lugar, hay que establecer trazados que atraviesen las áreas de intervención enlazando o prolongando los trazados del entorno. Esto permite establecer un mecanismo de estructura global para todo el territorio. La trama que se dibuja a partir de los trazados del entorno será el soporte para el conjunto de operaciones. Como se ha cotejado en la investigación, el recurso más elemental y eficiente para obtener articulación para el territorio es definir las áreas ex novo como puentes morfológicos que unan los tejidos heterogéneos de las primeras periferias. A su vez, la trama también garantiza mayor accesibilidad a los tramos espaciales enclavados (las áreas de proyecto en si mismas) así como aumenta la conectividad entre los tejidos históricamente segregados de las primeras periferias.

El establecimiento de esta trama de soporte no impide que los proyectos urbanos que detallan cada unidad proyectual opten por mecanismos de estructura secundarios. La dimensión de las unidades urbanas delimitadas por estos primeros trazados de fondo no necesariamente equivale a la dimensión final de las manzanas. Por tanto, el proyecto urbano podrá subdividir estas unidades con la definición de otra subtrama, o también manteniéndolas como un macro-manzana.

Como consecuencia, se subdivide el territorio en unas grandes unidades urbanas en que poco se perciben los perímetros de cada operación. Si antes se afinaban los perímetros y las características específicas de cada operación, ahora se desconstruye la atención puntual en cada ámbito de proyecto para reconstruir una perspectiva de conjunto. Se obtiene un documento en que se explicitan los principales elementos de articulación, configurando una estructura de base para el territorio. Este soporte global garantiza el encaje del conjunto de operaciones en el territorio y entre si, fundando un primer paso a la cohesión urbana.

Cuantificar la singularidad del territorio

Gran parte de los proyectos de nueva planta sobre fragmentos urbanos tenderán a aportar espacios singulares para el territorio donde se ubican. La lógica de la ciudad ordinaria que parte de la repetición de reglas abstractas pensadas a partir de un concepto uniforme de ciudad no son las preponderantes en este tipo de proyecto porque gana fuerza la situación específica del fragmento y los objetivos específicos de la operación.

La singularidad puede convertirse en un objetivo opuesto al de los procesos que buscan la cohesión y coherencia de conjunto. La singularidad supone la diferenciación de un tramo urbano frente al conjunto, así que difícilmente un conjunto de piezas singulares configura unidad.

La transformación que tiene la ambición de construir un territorio coherente y cohesionado no debe basarse en el recurso exclusivo de la singularidad. La singularidad de las operaciones que transforman un territorio debe ser medida.

La estrategia para delimitar las operaciones que pueden basarse en estrategias de singularidad y las que deben matizarse en el conjunto es observar la tendencia de cada escenario hacia una dirección u otra.

Hay escenarios que sugieren singularidad por su naturaleza, como los bordes, por ejemplo. Las discontinuidades y la ausencia de un entorno con claras referencias morfológicas comprometen menos la cohesión del territorio que en otros escenarios como recintos o intersticios.

Otra alternativa es establecer en el interior de los perímetros que delimitan los ámbitos de proyecto fragmentos singulares de las operaciones. Se trataría de delimitar trozos donde se desarrollen, por ejemplo, tipos de espacios libres en falta en el territorio. Se aprovecha la singularidad para suplir un déficit territorial de determinado tipo espacial singular.

Los escenarios fragmentarios como los intersticios sugieren este tipo de estrategia, aprovechando además la relación que estos espacios singulares pueden establecer con el entorno que los contiene. Definir en una de las áreas de actuación, donde el entorno está bien configurado, un espacio libre nuclear potencia la atracción centrípeta de este espacio no sólo para la operación en sí, sino para el entorno.

Desde una perspectiva de conjunto, de globalidad de las operaciones de transformación urbana, el resultado de este momento consiste en cuantificar la singularidad, en indicar las operaciones que pueden basarse en recursos formales que buscan la singularidad y las que deberán seguir las reglas de la ciudad ordinaria,

coherente y en continuidad con el territorio en que se insertan. Esta directriz permite definir cuales operaciones singulares "parpadean" en un territorio cohesionado, como hitos. Las operaciones singulares o los tramos singulares de las operaciones no serán más que excepciones en la continuidad urbana.

La diferencia de las lógicas proyectuales

Las lógicas proyectuales siguen condiciones que nacen del territorio y opciones que advienen con el programa de la operación. Al cuantificar la singularidad a partir de las posibilidades y limitaciones de los diferentes escenarios morfológicos se ha optado por controlar las lógicas proyectuales que emergen del territorio.

Otra dimensión de la singularidad se refiere al programa de la operación. Gran parte de las operaciones de recolonización urbana no son de carácter exclusivamente residencial, sino que incluyen usos excepcionales. Y estos usos se manifiestan a través de espacios singulares a los que determinado tramo de la operación debe responder.

Definir el programa de la operación es un paso fundamental en las posibilidades de que el área ex novo establezca coherencia con el territorio. Si el programa define exclusivamente usos excepcionales, seguramente el grano de la operación también expresará singularidad.

En el marco teórico en que se inserta el fenómeno de la recolonización urbana, el proyecto urbano debe caracterizarse "por el carácter complejo e interdependiente de su contenido"¹⁰⁶, en que se destaca el valor de la mezcla de usos reconocido en la ciudad compacta.

La mezcla de usos debe ser una directriz de proyecto y a ello contribuye la inclusión de áreas residenciales en el proyecto urbano. La ventaja del uso residencial se refiere a su flexibilidad morfológica. Las áreas residenciales no requieren estructuras excepcionalmente complejas, lo que permite su inserción tanto como remate cuanto como célula base del nuevo tejido urbano. Además la vivienda reduce el grano edificado en contraposición a los usos excepcionales que tienden a incrementar la dimensión de los edificios. Como se ha comentado en el capítulo anterior, un grano edilicio de mayor dimensión presenta dificultad para matizarse en el territorio, por lo que el uso residencial, con sus numerosas variaciones morfotípicas y un grano de menor tamaño, facilita el encaje urbano.

¹⁰⁶ SOLÀ-MORALES. 1987. "La segunda historia del proyecto urbano", en UR: 1987, n. 5, p. 21-27. Barcelona, Revista del Laboratorio de Urbanismo de la Escola Tècnica d'Arquitectura.

La inclusión de los usos residenciales en el programa de la operación, además, corroboran con la teoría de la diversidad defendida por Jane Jacobs y el valor a la ciudad compacta en que destaca el reconocimiento de la cualidad urbana de los barrios tradicionales por la gran variedad de habitantes que los diferentes tipos de viviendas proporcionan.

En este momento se pasa a asociar la singularidad con determinados usos. La definición del programa debe considerar la dimensión de las lógicas proyectuales asociadas a los usos. Debe, además, ponderar las limitaciones de un programa basado en usos excepcionales en alcanzar coherencia y cohesión de las nuevas áreas. La mejor alternativa es, por tanto, fundamentar el programa en la mezcla de usos, con un papel especial a la vivienda como un recurso semántico y sintáctico para que las áreas ex novo se integren como partes de la ciudad, además de favorecer las transiciones morfológicas con el entorno.

La elección del emplazamiento de las áreas residenciales

Se ha constatado dos tendencias en la ubicación de los usos singulares y del emplazamiento de las áreas residenciales. Una es el reparto del perímetro de intervención por tramos temáticos, identificándose sectores con estrategias formales de excepción y sectores que siguen las reglas de la ciudad "común". Otra tendencia es la de distribuir los usos singulares por el terreno, mezclándolos con el uso residencial que establece la dimensión del grano urbano.

Los escenarios en que el entorno cierra y contiene con mayor intensidad el área de intervención apuntan hacia la importancia de que el grano base del área ex novo sea el del uso residencial y usos complementarios (comercios y servicios). Así, los recintos sugieren que se opte por distribuir los usos excepcionales entre las diferentes unidades urbanas, o reservar un espacio más bien interior y distante de los perímetros de intervención para los usos excepcionales. Se trata, sobretodo, de emplazar las áreas residenciales en las líneas de frontera con este entorno consolidado. Lo mismo se aplica a los tramos en contacto con el entorno en escenarios en bordes. Uno de los elementos de coherencia con el territorio sería la compatibilidad de dimensiones entre el grano de entorno y del área ex novo. Se ha demostrado la flexibilidad de dimensiones y distribuciones que puede asumir el tejido residencial, de tal modo que tenerlos en las áreas de contacto directas con el entorno facilita las transiciones morfológicas.

En los casos en que el terreno de intervención presenta dimensiones reducidas o una geometría de poca anchura difícilmente se podrá escapar de la definición de tramos temáticos. Los tramos con usos excepcionales deberán ser emplazados cercanos a los puntos en que el entorno presenta discontinuidad e insertar el uso residencial en las áreas de mayor contacto con los tejidos consolidados.

Eso significa distribuir los usos, sin introducir más puntos singulares. Así, si una operación con determinada actividad singular se encuentra en una de las operaciones definidas como no singulares, por ejemplo, habrá que adecuarla al grano residencial predominante. Se definen, de este modo, directrices para el proyecto.

El soporte de cada operación

Considerando la estructura de fondo del territorio ya definida, en este momento se detalla el soporte para cada operación. A diferencia de las anteriores, esta etapa integra las decisiones que comporta el desarrollo del proyecto urbano.

Se supone que en esta fase el foco de atención del proyecto ya está concentrado en los perímetros de la intervención y en las características de los lindes del terreno. El control que se puede ejercer sobre esta etapa se limita a encadenar y establecer vínculos entre las decisiones sobre el macro-soporte del territorio y la cuantificación de singularidad.

La decisión sobre si adoptar una trama dibujada desde los trazados del entorno o desarrollar el proyecto teniendo una macro-manzana como soporte está subordinada al grado de singularidad que esta operación puede alcanzar.

Se ha demostrado la tendencia de los soportes basados en la macro-manzana en configurar espacios autónomos al entorno. Por tanto, se tratan de estrategias con mayor tendencia a la singularidad. No obstante, el empleo de una trama como soporte permite mayor articulación e integración con los tejidos circundantes, por lo que se la asocia con el mecanismo a adoptar en las operaciones que deban matizarse con el entorno.

De estas decisiones se obtiene el primer documento que deja la escala del territorio para aproximarse al ámbito de la operación aislada. Esta etapa define los trazados y las unidades urbanas del área ex novo. Aclara el grano urbano de la operación, lo que permitirá visualizar su compatibilidad con el grano urbano del entorno. Explica las relaciones en las líneas de frontera de la operación. Se definen los espacios libres estructurantes del proyecto, y su función en la articulación de la forma urbana o en la articulación con el entorno.

La diversidad del proyecto urbano

La diversidad es una consecuencia directa de las estrategias de ordenación y composición de la forma urbana y un recurso que afecta directamente la coherencia entre el área ex novo y lo existente.

Utilizar la diversidad para un mejor encaje entre lo nuevo y lo existente depende del grado de heterogeneidad del entorno y del nivel en qué está presente (si en el grano urbano o edificado).

Las primeras periferias suelen ser heterogéneas. La heterogeneidad del territorio puede proceder de la suma de tejidos con relativa uniformidad. En estos casos, la diversidad del proyecto tendría que apoyarse en el nivel de la estructura del área ex novo. En los puntos de contacto con cada uno de estos tejidos uniformes, el soporte debe asimilar sus características morfológicas, mezclándolas en el interior del perímetro de intervención.

Por otro lado, la heterogeneidad del entorno puede deberse a diferencias en la forma de ocupación de las manzanas, respetando, no obstante, un soporte homogéneo. En estos casos, las directrices para el detalle de las unidades de proyecto deberían apuntar a la necesidad de adoptar ordenaciones extro-vertidas, subordinadas al soporte, dejando libre la opción por la compacidad o la disgregación.

Tridimensionalmente, el proyecto debe buscar comprender en cual estrato radica la diversidad del territorio en que se inserta. Eso orientará por ejemplo decisiones por plantas bajas más disgregadas y cuerpos más agregados y extro-vertidos. O al revés la delimitar una fachada urbana al nivel del peatón y variación en los cuerpos.

Si la heterogeneidad del entorno se encuentra en el nivel de la edificación, pues se perciben diferentes tipologías y arquitecturas, la sugerencia fundamental es que el proyecto siga el grano edilicio del territorio, optando por estrategias de ordenación basadas en la parcelación en lugar de definir edificios colectivos agregados, que tenderán a configurar fachadas y volúmenes con relativa uniformidad. Si la edificación colectiva es un requerimiento, el proyecto debe sugerir composiciones con cuerpos más bien disgregados y variables. Dos buenas ejemplos son las composiciones de Borneo y Masséna. El primero utiliza la estrategia de definir una unidad urbana uniforme pese a la gran variedad al nivel de las arquitecturas. El segundo aplica la estrategia de manzanas con bases bien configuradas y variaciones de las parcelas al nivel del cuerpo edificado.

Para conseguir un grano urbano más coherente y encajado en el entorno se puede reelaborar la definición de las unidades urbanas derivadas del soporte, con subdivisiones o agregaciones. Se trataría de buscar el encaje en la heterogeneidad del entorno al nivel de la estructura.

Otra alternativa es el detalle de las diferentes unidades urbanas, con sus parcelas y reglas de edificación. En este detalle, las reglas pueden seguir la estrategia de las ordenanzas o llegar a la preconfiguración arquitectónica de cada unidad.

En el caso de que se establezcan reglas relativamente uniformes para la globalidad de las unidades urbanas, la diversidad podría ser buscada en la multiplicidad de las arquitecturas. Eso implica adoptar un tipo de lógica de gestión del proyecto aproximada a las lógicas de la ciudad tradicional, con propiedades fragmentarias y propietarios diversos. La unidad urbana tiene que presentar un grano edilicio de menor dimensión para que la diversidad se limite a la escala arquitectónica.

Si se opta por preconfigurar la diversidad de la manzana, dos estrategias pueden adoptarse. Una es especificar el tipo de ordenación y composición, la distribución de cada nivel de la unidad urbana (planta baja, cuerpo y remate) según un orden extro-vertido o intro-vertido, con tendencia a la compacidad o a la disgregación. Son figuraciones que obligan el detalle de todas y cada una de las unidades urbanas. Otra estrategia es establecer reglas abstractas pero encadenadas, en que la ocupación de cada parcela condiciona la forma urbana de las demás. La diversidad en este caso se obtiene de una secuencia de decisiones tomadas a lo largo del desarrollo y ejecución del proyecto.

Epílogo: la recolonización continúa

La recolonización continúa.

El verano de 2003, en una de las muchas visitas a los casos de estudio más cercanos, me di cuenta de que llegaba al final de una calle, no porque hubiera alguno de los obstáculos que analizaba, ni fábrica, ni ferrocarril, ni vacío. La calle estaba interrumpida por unas tapias de obra en la manzana colindante, no incluida en el perímetro de aquella intervención. Se trataba de una nueva operación, influenciada, quizás, por la atmósfera urbana emanada en su entorno.

Y es que la recolonización urbana continúa.

Algunas operaciones de menor dimensión previstas en el planeamiento han precedido la transformación sobre los grandes fragmentos en los territorios estudiados. Los proyectos puntuales avecinaban, a partir de los años 80, las grandes transformaciones urbanas que se sucederían en otra escala. En el Quartier de la Gare, Les Hautes Formes y la actuación sobre la Rue Nationale, ambas de Portzamparc, son más conocidas, pero también la actuación sobre el Cour de Liéгат, la densificación de las ZACTage Kellermann y Gandon Masséna. En el Poblenu, como parte de las operaciones olímpicas, está proyecto de la Paperera del Poblenu y luego el del Clot de la Mel. En Oostelijk Havengebied, está la rehabilitación de los almacenes del Entrepotdok.

Una vez consolidados, los nuevos fragmentos urbanos han funcionado como catalizadores de un proceso de transformación, ahora ya no necesariamente planificados. Las áreas adyacentes pueden transformarse como parte del fenómeno que cambia la naturaleza de estos barrios industriales históricamente marginados.

En reciente revisión bibliográfica constaté que en estos territorios los temas en discusión ya no son los proyectos de los grandes fragmentos, a pesar de que algunos todavía están en construcción (Masséna, Rue de Chevaleret, PERI Diagonal, por ejemplo). Lo que se discute es la recolonización que continúa.

Por una parte, se encuentran en desarrollo otros proyectos de transformación en las áreas colindantes (en el Quartier de la Gare, el tramo entre el Boulevard Masséna y el Boulevard Pheripherique, o en el Poblenu, las actuaciones del Programa 22@). Se amplía la perspectiva de transformación más allá de los límites iniciales.

Por otra parte, también están las discusiones sobre el proceso de sustitución de la población de estos barrios y el proceso de "elitización" (*gentrification*) en curso. El encaje urbano de los nuevos fragmentos es tratado desde la perspectiva sociológica, del confronto entre dos perfiles socio-económicos y de la tendencia de

expulsar a otros barrios menos valorados la población "autóctona". Este es sin duda uno de los efectos de la transformación urbana, como lo es la pérdida del carácter industrial de estos barrios, como resultado de las transformaciones ex novo.

Los antecedentes y descendentes de los fragmentos urbanos ex novo permite reconstruir una genealogía de la transformación y abrir otras líneas de análisis, no abordadas en este trabajo.

El proyecto de nuevos fragmentos urbanos en la ciudad interior se inserta en el proceso continuo de mutación de los espacios urbanos, en que se parte de la expansión, retracción y recolonización de los territorios. La diferencia radica en cómo cada época valora el espacio en transformación, en cómo el pensamiento urbanístico del periodo establece las pautas de lo que preservar o renovar, y cómo se evalúa cuáles son los buenos y malos estándares de los espacios urbanos.

La recolonización urbana del último cuarto del siglo XX se establece en la dialéctica entre preservar y renovar, entre reconocer el valor de las periferias industriales como un espacio de centralidad sintáctica y semántica de la historia de la sociedad industrial, y cuyo valor sólo es reconocible por el contexto de la sociedad post-industrial. Si en la primera mitad del siglo XX, la primera periferia era un espacio urbano sin valor, por ser ex-céntrico, por las altas densidades, mezcla de usos y estándares de insalubridad, en finales del siglo XX, las primeras periferias adquieren valor como espacio al proyecto de transformación urbana justamente por la proximidad al centro, frente a la dispersión territorial, por su densidad frente a las relaciones espaciales pulverizadas que advienen con el movimiento moderno. Estos aspectos que no se observan en la segunda y tercera periferias urbanas permiten reconstruir en los nuevos fragmentos diseñados por los proyectos de escala intermedia el valor de urbanidad presente en los espacios de la ciudad tradicional.

La transformación de gran envergadura emprendida a partir del último cuarto del siglo XX se apoya sobre todo en la eliminación de elementos que todavía impiden la completa integración de estos territorios, es decir las grandes piezas industriales, las infraestructuras, obstáculos in-transponibles, o los vacíos que interrumpen la continuidad urbana. El desafío del proyecto contemporáneo es realizar la transformación positiva de los territorios evitando que, como en los periodos anteriores, fracturas sean substituidas por nuevas fracturas, y la fragmentación no sea superada.