AREA 32(1)
NOVIEMBRE DE 2025
ABRIL DE 2026
ISSN 2591-5312

DOSSIER
© SI-FADU-UBA

HACIA UNA TRANSFORMACIÓN URBANA DESDE LO PRÓXIMO. METODOLOGÍA Y ESTRATEGIAS PARA UN URBANISMO REGENERATIVO

TOWARD A LOCALLY DRIVEN URBAN TRANSFORMATION. METHODOLOGY AND STRATEGIES FOR REGENERATIVE URBANISM

PALABRAS CLAVE
Espacio público,
Ciudad regenerativa,
Metodología

KEYWORDS
Public space,
Regenerative city,
Methodology

DAIANA BERETTA y KARINA JENSEN
Universidad Nacional de La Plata
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas
La Plata, Buenos Aires, Argentina

RECIBIDO
31 DE OCTUBRE DE 2025
ACEPTADO
23 DE MARZO DE 2026

EL CONTENIDO DE ESTE ARTÍCULO ESTÁ BAJO LICENCIA DE ACCESO ABIERTO CC BY-NC-ND 2.5 AR

INFORMACIÓN PARA CITAR ESTE ARTÍCULO
Beretta, Daiana y Jensen, Karina (Noviembre 2025-Abril 2026). Hacia una transformación urbana desde lo próximo. Metodología y estrategias para un urbanismo regenerativo. *AREA*, *32*(1), 1-17. https://doi.org/10.62166/area.32.1.3985

AREA 32(1) | NOVIEMBRE DE 2025 - ABRIL DE 2026 | ISSN 2591-5312

RESUMEN

El trabajo propone una metodología proyectual para la regeneración urbana, articulando escenarios exploratorios, matrices evaluativas, tipologías estratégicas y estrategias situadas de adaptación dinámica. Se diseñaron dos matrices complementarias: Potencial Regenerativo, centrada en atributos ecológicos y funcionales, y Activación Socioespacial, orientada a relevar apropiación, participación y expresión simbólica. El cruce entre ambas permite construir tipologías estratégicas y orientar intervenciones sensibles al contexto. Aplicado en tres casos del casco fundacional de La Plata, provincia de Buenos Aires, Argentina, el enfoque valida su versatilidad para proyectar escenarios urbanos inclusivos, resilientes y ecosistémicos, integrando saberes técnicos y comunitarios desde el espacio público como unidad regenerativa.

ABSTRACT

This work proposes a design methodology for urban regeneration, articulating exploratory scenarios, evaluative matrices, strategic typologies, and situated strategies for dynamic adaptation. Two complementary matrices were designed: Regenerative Potential (RP), focused on ecological and functional attributes, and Socio-Spatial Activation (AScE), aimed at highlighting appropriation, participation, and symbolic expression. The intersection of these two matrices allows for the construction of strategic typologies and guides context-sensitive interventions. Applied to three cases in the historic center of La Plata, province de Buenos Aires, Argentina, the approach validates its versatility in designing inclusive, resilient, and ecosystemic urban scenarios, integrating technical and community knowledge from the perspective of public space as a regenerative unit.

ACERCA DE LAS AUTORAS

Daiana Beretta. Arquitecta, se desempeña como docente en el área de Teorías Territoriales y Planificación Territorial en el taller Dellavedova-Jensen de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP) y como becaria doctoral del CONICET en el Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC-CONICET-UNLP). Su investigación se centra en el Urbanismo, Paisaje, la activación socioespacial y el desarrollo de herramientas metodológicas para la evaluación paisajística y territorial. Participa en proyectos interdisciplinarios vinculados a la planificación adaptativa, la inclusión urbana y la producción de conocimiento aplicado en contextos latinoamericanos.

✉ <daiana.beretta.89@gmail.com>

https://orcid.org/0009-0000-4612-4672

Karina Jensen. Doctora en Arquitectura y Urbanismo por la Universidad Nacional de La Plata (UNLP) y arquitecta por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU-UNLP). Investigadora Asistente del CONICET en el Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC-CONICET-UNLP) y Docente Investigadora Categoría III en el Programa de Investigación Universitaria Argentina (PRINUAR). Profesora titular por concurso del taller Dellavedova-Jensen en Teorías y Planificación Territorial I y II (FAU-UNLP). Coordina el Instituto de Estudios Urbanos del Colegio de Arquitectos Distrito Uno de La Plata. Ha publicado artículos científicos, participado en congresos nacionales e internacionales y recibido distinciones académicas.

✉ <karinacjensen@gmail.com>

https://orcid.org/0000-0001-5905-5303

CONTRIBUCIONES DE AUTORÍA (CRediT)

Daiana Beretta: Conceptualización, Investigación, Metodología, Análisis formal, Curación de datos, Visualización, Redacción del borrador original, Redacción, revisión y edición.

Karina Jensen: Conceptualización, Investigación, Metodología, Análisis formal, Supervisión, Validación, Visualización, Redacción del borrador original, Redacción, revisión y edición.

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

Crisis sistémica y potencial regenerativo

El escenario global actual, marcado por crisis sanitarias, energéticas y climáticas, junto con eventos extremos como olas de calor, incendios, inundaciones y escasez hídrica, exige repensar el rol de las ciudades. Aunque ocupan sólo el 3% de la superficie terrestre, concentran más de la mitad de la población mundial y generan impactos ecológicos desproporcionados: consumen el 60% de los recursos naturales, emiten más del 70% de los gases de efecto invernadero y producen altos niveles de residuos y contaminación (UN-Habitat, 2020; IPCC, 2022). Además, en ellas se intensifican las desigualdades y polarizaciones sociales (Harvey, 2012).

Este panorama revela la creciente vulnerabilidad de los entornos urbanos ante fenómenos climáticos cada vez más frecuentes e intensos. Las lluvias provocan inundaciones severas, mientras que el aumento de temperaturas afecta la eficiencia edilicia y la habitabilidad del espacio público, especialmente para los sectores más vulnerables. Frente a estos desafíos, no basta con respuestas técnicas: se vuelve urgente avanzar hacia modelos urbanos resilientes, sostenibles e inclusivos, que impliquen una transformación profunda en la forma en que diseñamos nuestras ciudades y nuestras vidas (Mang y Reed, 2012; Lyle, 1994). Tal como plantean Juan Manuel Garrido y Pablo González (2023), nos enfrentamos al mayor desafío de diseño de nuestra era: rediseñar los sistemas que sostienen la vida humana para que funcionen en equilibrio con los límites biofísicos del planeta. Esta transición requiere una perspectiva eco-social capaz de imaginar futuros deseables y factibles, donde la deseabilidad se convierta en acuerdo colectivo, expresado en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU, 2015).

En este marco, se propone el *urbanismo regenerativo* como herramienta estratégica e integradora que traduce estos conceptos en estrategias urbanas concretas. Según Paisaje Transversal y LANDLAB (2023), se trata de un enfoque que concibe la ciudad como un sistema vivo, capaz de regenerar sus ecosistemas, fortalecer sus comunidades y activar un metabolismo urbano circular. A diferencia de las estrategias meramente sostenibles, este enfoque busca no sólo mitigar impactos negativos, sino también generar condiciones que restauren y potencien los ecosistemas urbanos, promoviendo simultáneamente la cohesión social. Esta visión permite vincular los grandes acuerdos globales, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con intervenciones situadas que operan desde lo cotidiano, reconectando las ciudades con los ciclos naturales y promoviendo comunidades más resilientes, equitativas y sostenibles.

Pensar en soluciones concretas implica descender desde los marcos globales hacia las prácticas locales que pueden activar transformaciones reales. Es en lo micro, en lo próximo, donde el urbanismo regenerativo encuentra su potencia operativa: en la capacidad de reconfigurar los entornos urbanos desde sus espacios públicos, reconectando lo humano con lo natural y lo colectivo con lo sustentable.

Lo micro como motor de transformación urbana

Frente a la complejidad de los desafíos urbanos actuales, no basta con grandes planes ni con enfoques exclusivamente técnicos. La regeneración urbana requiere estrategias sensibles, adaptativas y situadas, capaces de

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

activar transformaciones reales desde lo cotidiano. En este marco, el espacio público adquiere centralidad como entorno compartido, relacional y operativo, donde pueden articularse respuestas concretas a escala barrial, territorial y ecosistémica, configurándose como una unidad mínima de complejidad y autosuficiencia.

En este sentido, el espacio público se presenta como unidad mínima de intervención: tangible, cotidiana y cercana. Es allí donde se cruzan escalas, se materializa la vida urbana y se catalizan transformaciones sistémicas mediante intervenciones pequeñas, escalables y replicables (Gehl, 2014). Su escala humana y su potencial articulador lo convierten en un punto de partida clave para construir comunidades más resilientes. Desde allí, es posible activar dinámicas regenerativas que reconectan sus ciclos y sus vínculos sociales.

Estas dinámicas se orientan por una serie de principios clave: restauración ecológica activa, economía circular, diseño participativo, resiliencia climática y cohesión social, que se traducen en estrategias concretas y replicables: regeneración de espacios degradados, infraestructura autosuficiente, movilidad regenerativa y soluciones basadas en la naturaleza. Diversas experiencias internacionales han comenzado a implementar estas estrategias, demostrando que el urbanismo regenerativo puede materializarse en intervenciones reales, sensibles al contexto y capaces de escalar. Ejemplos como las Superilles en Barcelona, HafenCity en Hamburgo o el ecobarrio La Pinada en Valencia evidencian que el cambio urbano puede comenzar desde lo micro, reconectando lo humano con lo natural y lo colectivo con lo sustentable.

Desde una perspectiva latinoamericana, Ana María González Bastidas (2024) aporta una lectura complementaria al considerar el espacio público como un hecho urbano singular y colectivo, capaz de estructurar el sistema urbano y activar procesos de valorización territorial. "El espacio público actúa como elemento estructurante y organizador del sistema urbano, con la tarea de satisfacer necesidades habitacionales y valorizar el entorno" (González Bastidas, 2024, p. 135). Esta mirada refuerza su potencial como catalizador de transformaciones sistémicas, especialmente cuando se lo concibe como unidad operativa para la regeneración urbana.

Avanzar hacia una ciudad regenerativa implica repensar la ciudad desde sus espacios públicos. Esto requiere fortalecer su calidad, accesibilidad y multifuncionalidad, así como promover áreas regenerativas capaces de combatir la vulnerabilidad urbana, revertir la obsolescencia y contribuir a una mayor cohesión social. Se trata de consolidar espacios públicos atractivos, inclusivos y activos, donde puedan coexistir diversas actividades sociales, culturales, económicas y ambientales. Para ello, se necesita una mirada transversal que integre dimensiones socioeconómicas y ecológicas, reconociendo al espacio público como una unidad clave para la transformación urbana sostenible (Gehl, 2014; Borja y Muxí, 2003).

El desarrollo urbano regenerativo no se limita a frenar la dispersión o promover la densificación, sino que propone reconstruir y completar tramas históricas, reutilizar predios vacantes, generar condiciones de proximidad en grandes complejos habitacionales, renaturalizar sectores urbanos, transformar infraestructuras obsoletas en sistemas de movilidad activa, integrar barrios cerrados, tratar áreas de inundación como parques públicos y corredores biológicos, y fomentar la agricultura urbana (Corti, 2019).

Estos componentes, presentes en múltiples ciudades, requieren articulación, sistematización y sinergia para consolidarse como estrategias integrales

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

frente a la huella ecológica y paisajística urbana. Siguiendo a Herbert Girardet (2010), uno de los impulsores del concepto, la transición hacia una ciudad regenerativa implica desplazar el enfoque de la mera sostenibilidad hacia una lógica de reparación y reconexión ecosistémica, donde el objetivo no es sólo sostener el territorio, sino potenciar activamente su capacidad vital. Bajo esta premisa, el urbanismo regenerativo no se limita a proponer una reparación del daño ambiental, sino también a reconectar sistemas sociales y ecológicos, generando valor territorial desde una lógica de cuidado, proximidad y resiliencia.

Pensar en soluciones próximas implica reconocer que la regeneración urbana no depende exclusivamente de grandes planes, sino de intervenciones sensibles, adaptativas y replicables que surgen desde el tejido barrial, la infraestructura comunitaria y la activación simbólica del paisaje.

En este marco, el objetivo de la investigación consiste en desarrollar una metodología proyectual para la regeneración urbana desde lo cotidiano, mediante la construcción de escenarios exploratorios y la aplicación de matrices evaluativas que permitan anticipar vulnerabilidades, caracterizar el espacio público y formular estrategias situadas de adaptación dinámica. El trabajo se orienta a caracterizar el espacio público como unidad mínima regenerativa de intervención multiescalar, capaz de activar procesos regenerativos en contextos urbanos críticos, en articulación con los principios de sostenibilidad, inclusión y resiliencia.

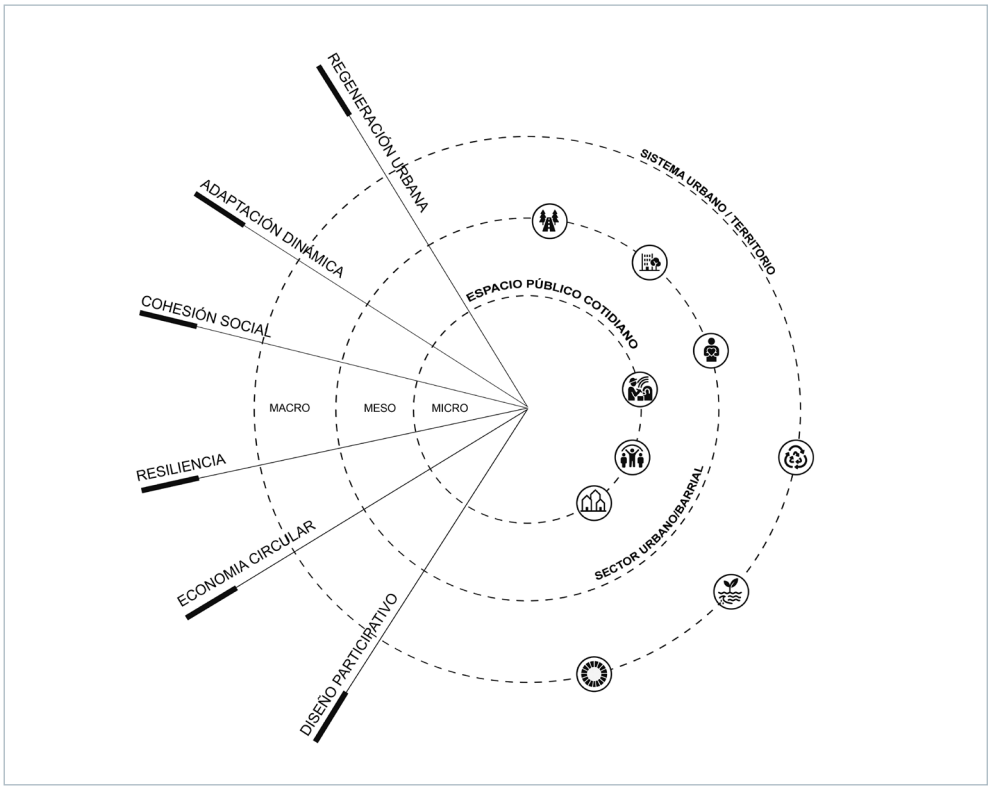


Figura 1
Relaciones conceptuales y escalas de intervención.
Fuente: elaboración propia.

Estrategias situadas: regeneración desde lo cotidiano

Transformar el territorio urbano desde lo cotidiano implica repensar las herramientas con las que diagnosticamos, proyectamos y actuamos. Esta investigación se propone construir escenarios exploratorios como herramientas metodológicas para anticipar vulnerabilidades, imaginar trayectorias

urbanas alternativas y formular estrategias de adaptación dinámica desde lo cotidiano. Lejos de constituir ejercicios de predicción, estos dispositivos proyectuales permiten orientar procesos de transformación urbana desde una perspectiva proactiva y regenerativa, articulando escalas locales con los grandes acuerdos globales.

En diálogo con el marco conceptual, que reconoce al urbanismo regenerativo como una estrategia integradora capaz de vincular lo micro con lo sistémico, el trabajo se inscribe en un enfoque exploratorio, aplicado y proyectual, de carácter cualitativo-espacial. Se orienta a analizar el potencial transformador del espacio público como unidad mínima de complejidad urbana y dispositivo territorial de regeneración. Se lo aborda como espacio de articulación multiescalar, donde convergen dimensiones físicas, sociales, culturales y ecológicas, capaz de activar procesos regenerativos desde lo local y proyectar estrategias situadas en diálogo con marcos internacionales como los ODS y el Acuerdo de París (Naciones Unidas, 2015).

La metodología combina el análisis teórico con herramientas operativas de diagnóstico físico-social y la construcción de escenarios exploratorios que integran dimensiones materiales y simbólicas del espacio público. Se reconoce que sus condiciones físicas inciden directamente en las formas de uso, apropiación y convivencia, y que su activación puede catalizar transformaciones sistémicas desde lo micro, en respuesta a los desafíos climáticos, sociales y económicos contemporáneos.

Como parte del enfoque metodológico proyectual, se desarrollaron matrices específicas que traducen los criterios conceptuales en instrumentos de evaluación territorial. Estas herramientas permiten integrar dimensiones físicas, ecológicas, sociales y simbólicas del paisaje urbano, reconociendo su carácter complejo y multiescalar. Más que describir el estado actual del espacio público, las matrices operan como dispositivos analíticos que habilitan la construcción de escenarios exploratorios y la formulación de estrategias de intervención situadas fundadas en criterios de sostenibilidad, inclusión y resiliencia.

En este sentido, se diseñaron dos matrices complementarias que operan como instrumentos analíticos para traducir los criterios conceptuales en herramientas de evaluación territorial. La primera es la matriz de *potencial regenerativo* (PR), orientada a evaluar la capacidad del espacio público para activar procesos de regeneración urbana. Esta matriz considera variables como la estructura física, el valor ecológico, la capacidad adaptativa y la dimensión simbólica, reconociendo que el paisaje urbano no puede reducirse a su calidad estética. En cambio, incorpora criterios funcionales, ambientales y perceptivos que inciden directamente en la habitabilidad, la percepción comunitaria y la resiliencia urbana. Su aplicación permite identificar atributos latentes, vacancias funcionales y oportunidades de transformación multiescalar, consolidando al espacio público como dispositivo clave para la regeneración.

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

Cuadro 1. Matriz de potencial regenerativo (PR)

POTENCIAL REGENERATIVO			
DIMENSIÓN	**VARIABLE**	**INDICADOR**	**VALOR**
Estructura física	Configuración espacial	Continuidad urbana / integración morfológica	3
	Accesibilidad	Conectividad peatonal / proximidad a equipamientos	3
	Escala humana	Adecuación al uso cotidiano / confort espacial	3
Funcional	Flexibilidad espacial	Capacidad de adaptación del espacio a distintos usos y configuraciones	2
	Infraestructura de soporte	Presencia y calidad de equipamiento urbano básico	2
	Accesibilidad	Accesos seguros y conectados: rampas, señalización, diseño mobiliario, materiales.	1
	Señalética interpretativa	Presencia de información ambiental, histórica o cultural	1
Sensorial-simbólica	Identidad barrial	Elementos singulares que generan identidad y referencia simbólica	1
	Confort ambiental	Percepción de bienestar: condiciones térmicas, lumínicas (natural-artificial), acústicas, visuales y olfativas.	2
	Estímulo sensorial	Capacidad del espacio para generar experiencias sensibles (luz, sombra, sonido, textura)	2
Estética	Coherencia visual	Relación armónica entre elementos naturales y construidos	2
	Diversidad morfológica	Variedad de formas, texturas y materiales presentes en el espacio	1
	Legibilidad espacial	Claridad en la organización del espacio, facilidad de orientación	3
	Calidad compositiva	Equilibrio entre llenos y vacíos, proporciones, ritmo visual	2
	Percepción de belleza	Valoración subjetiva del entorno por parte de la comunidad	2
	Integración cromática	Armonía de colores entre vegetación, materiales y mobiliario urbano	2
Ecológica	Vegetación nativa	% de cobertura vegetal autóctona	2
	Biodiversidad urbana	Presencia y diversidad de especies (fauna-flora)	1
	Continuidad ecológica	Articulación con infraestructura verde-azul y corredores biológicos	1
Climática	Regulación térmica	Presencia de sombra natural y ventilación	2
	Permeabilidad del suelo	% de superficie absorbente	1
	Retención hídrica	Capacidad de absorción y escurrimiento	2
	Calidad del aire	Presencia de vegetación filtrante	2
Integración paisajística	Armonía visual	Coherencia entre elementos naturales y construidos	2
Capacidad adaptativa	Respuesta a cambios	Potencial para adaptarse a condiciones climáticas, espaciales y sociales	2
Total potencial regenerativo			**2 (M)**

Nota: la escala de valoración (3=Óptimo, 2=Medio, 1=Crítico) sintetiza el desempeño de cada dimensión. El valor total se obtiene por promedio y se interpreta según rangos: Alta (2.5–3), Media (1.5–2.49), Baja (1–1.49).

Fuente: elaboración propia.

La matriz de *activación socioespacial* (AScE) se centra en relevar las dinámicas sociales que atraviesan el espacio público, reconociéndolo como escenario cotidiano de interacción, apropiación, conflicto y aprendizaje. Esta herramienta metodológica permite identificar prácticas de uso, formas de participación comunitaria, expresiones culturales, tensiones latentes y funciones pedagógicas, consideradas insumos clave para la formulación de estrategias de adaptación situadas. A diferencia de los enfoques que abordan el espacio desde su dimensión física o funcional, la AScE incorpora variables

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

simbólicas, relacionales y afectivas que inciden en la construcción de sentido y en la activación regenerativa del territorio. Su aplicación permite visibilizar procesos de apropiación diferencial, detectar vacancias de uso, relevar iniciativas comunitarias y reconocer el valor social del paisaje urbano. En conjunto con la matriz PR, la AScE habilita el cruce entre atributos físicos y dinámicas sociales, consolidando una lectura compleja y situada del espacio público como dispositivo multiescalar de transformación urbana.

Cuadro 2. Matriz de activación socioespacial (AScE)

ACTIVACIÓN SOCIOESPACIAL			
DIMENSIÓN	**VARIABLE**	**INDICADOR**	**VALOR**
Uso y apropiación	Frecuencia de uso	Intensidad y regularidad de uso cotidiano	3
	Diversidad de usos	Variedad de actividades realizadas	2
	Apropiación comunitaria	Presencia de grupos locales que activan el espacio	1
	Inclusión	Diversidad de perfiles de uso según género, edad, origen, capacidades	1
	Uso pedagógico	Actividades educativas en el espacio, talleres, recorridos guiados, uso escolar o comunitario.	1
Participación comunitaria	Iniciativas colectivas	Proyectos comunitarios, talleres, asambleas, actividades auto-gestionadas	1
	Gestión compartida	Participación en el mantenimiento, programación o diseño del espacio	1
Conflictos y tensiones	Conflictos de uso	Superposición de intereses, disputas por el uso o apropiación	1
	Exclusión espacial	Presencia de barreras físicas o simbólicas que limitan el acceso	2
	Vulnerabilidad social	Condiciones de precariedad, estigmatización o riesgo en el entorno	1
Expresiones culturales	Visibilidad identitaria	Sentido de pertenencia expresado por la comunidad	2
	Diversidad cultural	Representación de distintas identidades, lenguajes y prácticas culturales	1
	Memoria colectiva	Reconocimiento de hitos, relatos o prácticas históricas vinculadas al espacio	1
Cohesión social	Identidad barrial	Sentido de pertenencia expresado por la comunidad	1
	Inclusión	Participación de grupos diversos en el uso del espacio	1
Total activación socioespacial			**1 (B)**

Nota: la escala de valoración (3=Óptimo, 2=Medio, 1=Crítico) sintetiza el desempeño de cada dimensión. El valor total se obtiene por promedio y se interpreta según rangos: Alta (2.5-3), Media (1.5-2.49), Baja (1-1.49).

Fuente: elaboración propia.

Criterios de selección de variables y valoración

La selección de variables e indicadores que integran las matrices PR y AScE responde a un criterio de relevancia y sensibilidad escalar. No se pretende realizar un inventario exhaustivo, sino identificar aquellos atributos capaces de activar procesos de regeneración. Las variables fueron seleccionadas bajo tres lineamientos principales: capacidad regenerativa, sensibilidad y factibilidad de relevamiento.

Para la operacionalización de las matrices PR y AScE, se establecieron criterios de puntuación triádicos (1 a 3), para estandarizar la evaluación cualitativa

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

y cuantitativa de los indicadores. Al asignar el mismo peso relativo en cada indicador, se evita que un alto desempeño técnico (por ejemplo, mucha vegetación), invisibilice una situación de exclusión social o baja apropiación.
La asignación de valores se define bajo los siguientes criterios:

- **Valor 1 (crítico/bajo):** indica una presencia mínima o deficitaria del atributo. Por ejemplo: alto grado de impermeabilización del suelo, escasa biodiversidad o debilidad en los espacios de apropiación (veredas degradadas, mobiliario obsoleto). Representa una prioridad de actuación alta.
- **Valor 2 (medio/medio):** indica la presencia del atributo de forma fragmentada o insuficiente. Existe una base funcional o social, pero no logra una integración ecosistémica o una activación plena. Por ejemplo, se observa en espacios con arbolado de alineación consolidado pero sin conectividad con otros parches biológicos, o en sectores con uso intensivo pero baja diversidad de usuarios.
- **Valor 3 (óptimo/alto):** expresa que el indicador cumple con los objetivos de regeneración o activación. El espacio funciona como conector biológico y nodo de cohesión social, con continuidad física e identidad consolidada. Por ejemplo, presenta continuidad en el plano de solado, diversidad de estratos vegetales y una identidad barrial que garantiza el cuidado colectivo del espacio.

Fuentes de datos y triangulación

La puntuación no es arbitraria; surge de la triangulación de tres fuentes principales: relevamiento técnico espacial *in situ* –observación directa y registro fotográfico de las condiciones físico–. Análisis de datos secundarios: uso de cartografía oficial, índices de arbolado urbano de La Plata y datos censales, entre otros. Validación empírica: encuestas breves, observación de comportamiento (mapeo de comportamiento y flujos peatonales según franjas horarias y días), registros de marcas territoriales e intervenciones informales (muralismo, ferias itinerantes, señalética barrial) como indicadores de apropiación comunitaria, consultas a informantes clave en los tres casos de estudio: Parque Saavedra, Calle 12 y Barrio España (que se presentan en el apartado "Aplicación metodológica").
La validación se completó mediante el análisis de proyectos y demandas previas de vecinos o instituciones locales, permitiendo comprobar si los valores de identidad y apropiación en las matrices AScE coinciden con la percepción de la comunidad.

Tipología estratégica de espacio público

La articulación metodológica entre las matrices PR y AScE permite construir una lectura situada del espacio público como dispositivo multiescalar de transformación urbana. Mientras la PR releva atributos físicos, ecológicos, simbólicos y adaptativos que inciden en la capacidad del espacio para activar procesos regenerativos, la AScE incorpora dinámicas sociales, prácticas de uso, expresiones culturales y funciones pedagógicas que revelan su valor relacional y afectivo. Juntas habilitan una comprensión integral del territorio, reconociendo que la regeneración urbana no

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

depende exclusivamente de la calidad física del espacio, sino también de su activación social, simbólica y relacional.

El cruce entre ambas matrices permite identificar configuraciones territoriales con distinto grado de potencial transformador, visibilizando vacancias funcionales, conflictos de uso, infraestructuras sensibles al cuidado, expresiones identitarias y procesos de apropiación diferencial. Sobre esta base se construye una tipología estratégica que clasifica los espacios públicos según su nivel de regeneración potencial y activación socioespacial, orientando la definición de los escenarios proyectuales y las estrategias adaptativas. Esta tipología no busca establecer categorías rígidas, sino ofrecer una herramienta flexible para la toma de decisiones sensibles al contexto, capaz de integrar criterios de sostenibilidad, inclusión, equidad y resiliencia.

La tipología se organiza en una matriz de doble entrada que estructura la complejidad territorial de manera operativa. El eje vertical representa el nivel de AScE (alto, medio, bajo), evaluado según variables como permanencia, participación comunitaria, inclusión, expresiones culturales y redes de cuidado. El eje horizontal, por su parte, representa el PR del espacio público (alto, medio, bajo), evaluado a partir de criterios ecológicos, funcionales, simbólicos, climáticos y de provisión de servicios ecosistémicos.

De esta interacción surgen nueve tipologías estratégicas de espacio público, cada una con una combinación específica de atributos y desafíos. Estos perfiles constituyen la base para la formulación de estrategias situadas de adaptación dinámica, entendidas como orientaciones proyectuales sensibles al contexto, estructuradas en torno a tres ejes complementarios: escala de intervención, tipo de acción y prioridad de actuación. Este enfoque permite abordar la regeneración del espacio público desde una perspectiva adaptativa, inclusiva y multiescalar, articulando lo cotidiano con los grandes desafíos urbanos contemporáneos.

Cuadro 3. Tipología estratégica de espacio público

TIPOLOGÍA ESTRATÉGICA DE ESPACIO PÚBLICO			
AScE / **PR**	**ALTO**	**MEDIO**	**BAJO**
ALTO	Espacio Catalizador	Espacio Articulador	Espacio Activable
MEDIO	Espacio Emergente	Espacio Transicional	Espacio Vulnerable
BAJO	Espacio Latente	Espacio Desaprovechado	Espacio Crítico

Fuente: elaboración propia.

Estrategias situadas de adaptación dinámica

Las estrategias situadas no derivan de modelos estandarizados ni de tipologías preexistentes, sino que emergen como instrumentos metodológicos construidos a partir del análisis territorial multiescalar, el cruce entre matrices de evaluación, diagnósticos contextuales y criterios operativos que permiten proyectar intervenciones sensibles, replicables y adaptativas.

Cada estrategia se configura como una orientación proyectual sensible al contexto, construida a partir de una combinación específica de atributos, como cohesión social, biodiversidad, apropiación simbólica o infraestructura de cuidados, y desafíos territoriales, como vulnerabilidad ambiental,

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

invisibilización cultural o fragmentación normativa. Su estructura se organiza en torno a tres ejes complementarios que permiten guiar la intervención de manera adaptativa y multiescalar:

- **Escala de intervención:** distingue entre acciones de alcance micro (barrial y cotidiano), meso (comunal e interbarrial) y macro (intermunicipal o metropolitano), facilitando su articulación con políticas territoriales.
- **Tipo de acción:** según su naturaleza ecológica, funcional, simbólica, pedagógica, normativa o cultural, reconociendo la diversidad de dimensiones que inciden en la regeneración urbana.
- **Prioridad de actuación:** criterio operativo que permite priorizar acciones, asignar recursos y proyectar escenarios de transformación territorial. Se diferencian en: *consolidación* (espacios con alto desempeño físico-ambiental y social que requieren acciones de monitoreo y mantenimiento para preservar su rol como nodos de referencia urbana: prioridad baja), *activación* (espacios latentes o emergentes que presentan un soporte físico adecuado pero una baja intensidad de uso: prioridad moderada), *reconversión* (espacios con apropiación social pero bajo valor ecológico o infraestructura degradada. Requieren intervenciones de diseño para integrar criterios de resiliencia y servicios ecosistémicos: prioridad alta) y *recuperación* (espacios críticos o vulnerables que requieren intervención para revertir procesos de degradación y mitigar riesgos: prioridad crítica).

Cuadro 4. Estrategias situadas de adaptación dinámica

ESTRATEGIAS SITUADAS DE ADAPTACIÓN DINÁMICA					
TIPOLOGÍA ESTRATÉGICA DE ESPACIO PÚBLICO	**PERFIL ESTRATÉGICO**	**ESTRATEGIA SITUADA**	**ESCALA DE INTERVENCIÓN**	**TIPO DE ACCIÓN SEGÚN SU NATURALEZA**	**PRIORIDAD DE ACTUACIÓN**
Espacio Catalizador	Alta cohesión social + alto valor ecológico	Consolidar, replicar y vincular	Micro / Meso / Macro	Ecológica, comunitaria, normativa	Consolidación
Espacio Articulador	Alta activación social + regeneración media	Fortalecer, estabilizar y articular	Micro / Meso / Macro	Social, ecológica, funcional	Consolidación / Activación
Espacio Activable	Alta activación social + bajo valor ecológico	Reconvertir y sensibilizar	Micro / Meso / Macro	Ecológica, simbólica, pedagógica	Reconversión
Espacio Emergente	Regeneración alta + activación social medio	Activar y vincular	Micro / Meso / Macro	Pedagógica, cultural, simbólica	Activación
Espacio Transicional	Desempeño medio en ambas matrices	Diagnosticar y rediseñar	Micro / Meso / Macro	Funcional, inclusiva, adaptativa	Reconversión / Activación
Espacio Latente	Bajo uso social + alto valor ecológico	Activar y resignificar	Micro / Meso / Macro	Simbólica, pedagógica, ecológica	Activación
Espacio Desaprovechado	Baja activación + regeneración media	Reorientar y priorizar	Micro / Meso / Macro	Ecológica, funcional, normativa	Reconversión / Recuperación
Espacio Vulnerable	Activación media + baja regeneración ecológica	Intervenir y proteger	Micro / Meso / Macro	Ecológica, social, simbólica	Recuperación
Espacio Crítico	Bajo desempeño en ambas matrices	Intervenir con prioridad	Micro / Meso / Macro	Ecológica, simbólica, normativa	Recuperación

Nota: si bien todas las tipologías estratégicas contemplan acciones adaptativas en cada uno de los ejes (ecológico, social, pedagógico, normativo y cultural), el tipo de acción que prevalece en cada estrategia situada está condicionado por la prioridad de actuación detectada. Este criterio operativo orienta la priorización de intervenciones, definiendo el enfoque predominante según el grado de vulnerabilidad territorial y el potencial de transformación de cada espacio público.

Fuente: elaboración propia.

En conjunto, las estrategias situadas de adaptación dinámica constituyen un sistema de orientación proyectual diseñado para intervenir en espacios públicos según su perfil territorial, grado de vulnerabilidad y potencial de transformación. Se definen como instrumentos flexibles, multiescalares y contextualmente sensibles, que permiten articular acciones diversas en función de las condiciones específicas de cada espacio. No responden a modelos cerrados, sino que se construyen desde la lectura situada del territorio, reconociendo sus atributos, vacancias y posibilidades de regeneración urbana. Su aplicación permite activar procesos de planificación adaptativa, promover la equidad territorial y proyectar escenarios urbanos inclusivos y resilientes. En este marco, las estrategias formuladas funcionan como prototipos operativos que pueden ser ajustados, combinados o escalados según las condiciones particulares de cada caso, habilitando una práctica proyectual crítica, sensible y transformadora.

Si bien cada tipología estratégica de espacio público podría habilitar múltiples variantes de intervención, en este estudio se define una estrategia situada principalmente por tipología, como síntesis operativa del perfil territorial dominante. Esta decisión metodológica permite construir un marco claro, replicable y comunicable, sin perder la posibilidad de adaptación contextual.

La definición de las dimensiones evaluativas que sustentan las matrices, valor ecológico y activación socioespacial, se construyó a partir de una reflexión sobre el espacio público como unidad regenerativa, entendida desde cuatro criterios fundamentales: sostenibilidad ecológica, inclusión y cohesión social, adaptabilidad espacial y valor simbólico-cultural. Estos criterios orientaron la construcción de las matrices de evaluación y permitieron identificar atributos y vacancias en cada espacio, habilitando la formulación de estrategias situadas que no sólo responden a condiciones físicas, sino también a dimensiones sociales, simbólicas y normativas.

En conjunto, el enfoque metodológico propuesto permite activar procesos de planificación adaptativa, promover la regeneración urbana desde lo cotidiano y proyectar escenarios territoriales inclusivos, resilientes y sensibles al contexto.

Aplicación metodológica: análisis de casos en tres contextos urbanos

Con el objetivo de verificar la aplicabilidad del enfoque metodológico propuesto y explorar su capacidad para detectar atributos, vacancias y potenciales de transformación, se seleccionaron tres casos de estudio representativos de distintos contextos urbanos. La elección responde a la necesidad de contrastar el grado de regeneración territorial en situaciones diversas, reconociendo que la complejidad urbana se expresa de manera diferencial según la escala, el uso dominante y las dinámicas socioespaciales involucradas.

Los tres casos pertenecen a la ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires, y fueron seleccionados dentro del casco fundacional, área consolidada que concentra una alta densidad de usos, infraestructura urbana y patrimonio simbólico. Esta delimitación responde a una decisión estratégica: activar procesos de regeneración desde la ciudad consolidada permite una implementación más rápida, con mayor capacidad de réplica y efecto dominó sobre el tejido urbano circundante. La intervención en espacios consolidados facilita

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

la articulación institucional, la apropiación comunitaria y la visibilidad de los procesos regenerativos, potenciando su impacto territorial.
Los casos seleccionados son:

- Parque Saavedra: un espacio público verde de escala barrial, con funciones recreativas y ambientales, que permite analizar el vínculo entre infraestructura ecológica, apropiación comunitaria y expresividad simbólica.
- Calle 12 (entre 54 y 66): una centralidad comercial de escala comunal, caracterizada por alta intensidad de uso, presencia de equipamientos y conflictos de apropiación, que habilita la lectura de tensiones funcionales y oportunidades de activación pedagógica.
- Barrio España: un barrio fundacional de escala baja, con fuerte carga histórica y simbólica, que permite relevar procesos de apropiación diferencial, redes de cuidado y vacancias normativas en contextos consolidados.

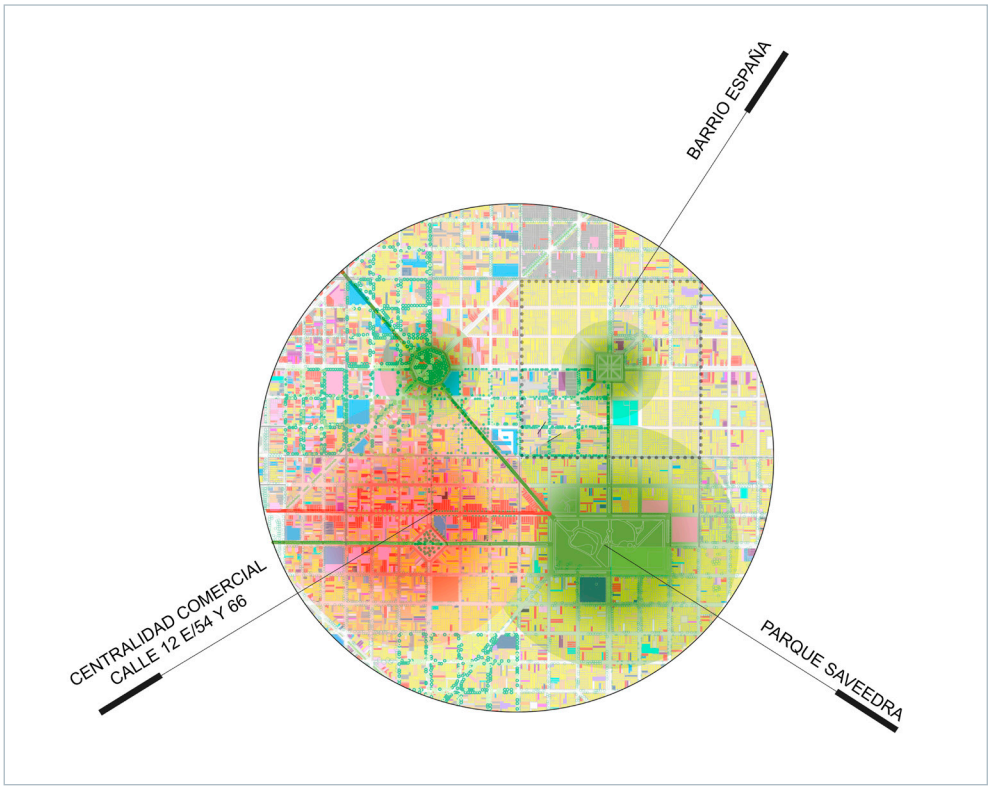


Figura 2
Casos de estudio, ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires.
Fuente: elaboración propia.

La aplicación de las matrices PR y AScE en estos tres casos permite construir una lectura situada de cada territorio, identificar su tipología estratégica y formular estrategias proyectuales sensibles al contexto. El análisis comparativo entre casos busca evidenciar cómo el enfoque multiescalar y cualitativo permite adaptar las herramientas metodológicas a distintas configuraciones urbanas, habilitando la planificación regenerativa desde lo cotidiano.
El siguiente cuadro sintetiza los resultados del diagnóstico situacional (obtenido mediante las matrices PR y AScE) y su traducción directa, en una primera instancia, en tipologías estratégicas que clasifica los espacios públicos según su nivel de regeneración potencial y activación socioespacial, orientando la definición de escenarios proyectuales y estrategias adaptativas; y que luego derivan en estrategias situadas de adaptación dinámica, entendidas como orientaciones proyectuales sensibles al contexto.

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

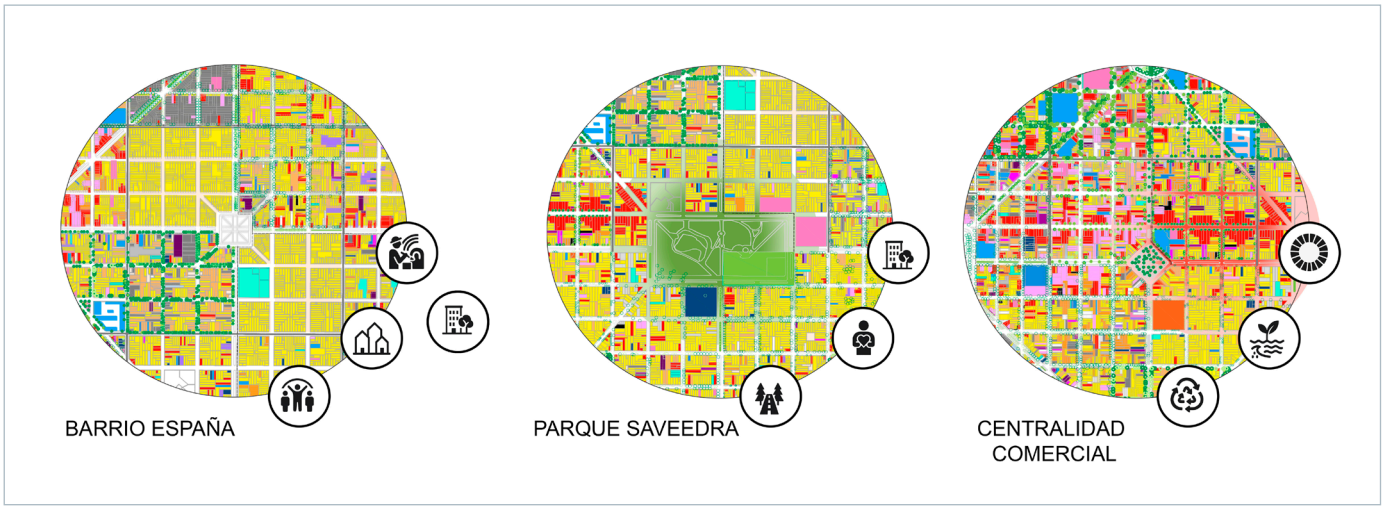
Cuadro 5. Síntesis de diagnóstico situacional y su traducción directa en tipologías estratégicas y estrategias situadas de adaptación dinámica, aplicado en los casos de estudio

CASO		CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	MATRICES PR / ASCE		TIPOLOGÍA ESTRATÉGICA DE ESPACIO PÚBLICO	ESTRATEGIAS SITUADAS DE ADAPTACIÓN DINÁMICA			
Parque Saavedra (Espacio público verde)	**Diagnóstico situacional**	Área verde con vegetación consolidada, uso cotidiano, vacancias funcionales y de cuidado	Regeneración alta + activación social medio	**Orientación proyectual**	Espacio Emergente	Estrategias situadas	Tipo de acción según su naturaleza	Escala de intervención	Prioridad de Actuación
						Activar y vincular	Pedagógica, cultural, simbólica	Meso	Activación
Calle 12 (Centralidad comercial comunal)		Alta intensidad de uso, conflictos de apropiación, baja calidad ambiental	Bajo desempeño en ambas matrices		Espacio Crítico	Intervenir con urgencia	Ecológica, simbólica, normativa, funcional, social	Meso	Recuperación
Barrio España (fundacional de escala baja)		Trama histórica, baja densidad, apropiación simbólica baja, invisibilización cultural	Baja activación + regeneración media		Espacio Desaprovechado	Reorientar y priorizar	Ecológica, funcional, normativa	Micro	Reconversión / Recuperación

Fuente: elaboración propia.

El Parque Saavedra, como espacio verde barrial, evidenció un alto valor ecológico y una activación social media, definiéndose como un espacio emergente que requiere acciones pedagógicas, culturales y simbólicas para fortalecer su apropiación comunitaria. El Barrio España, de escala fundacional, mostró baja activación simbólica y regeneración media, siendo caracterizado como espacio desaprovechado, donde se propone reorientar y priorizar acciones ecológicas, funcionales y normativas.

Figura 3
Casos de estudio, ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires.
Fuente: elaboración propia.



Por su parte, la centralidad comercial de Calle 12, ubicada entre las calles 54 y 66, presentó bajo desempeño en ambas matrices, configurándose como un espacio crítico con alta vulnerabilidad territorial, ambiental y social. Se trata de un entorno de uso intensivo, con fuerte presencia peatonal y comercial, pero con conflictos de apropiación, baja calidad ambiental, escasa infraestructura de cuidado y fragmentación normativa. La ausencia de vegetación, la impermeabilización del suelo, la falta de espacios de permanencia y la invisibilización de expresiones culturales locales refuerzan su condición crítica. A pesar de su centralidad y dinamismo, el espacio no logra consolidarse como ámbito de encuentro ni como soporte de bienestar urbano.

La estrategia situada propuesta implica intervenir con prioridad, restaurar ecosistemas urbanos, reconstruir vínculos comunitarios y rediseñar el espacio con enfoque inclusivo y resiliente. Las acciones adaptativas se organizan en cinco dimensiones complementarias:

- Ecológicas: restauración intensiva del suelo, implementación de drenaje sostenible y revegetación estratégica para mejorar la calidad ambiental y mitigar el efecto isla de calor.
- Sociales: mediación comunitaria, activación de redes de contención y habilitación de espacios seguros para promover la convivencia y el cuidado.
- Pedagógicas: procesos de sensibilización, apropiación progresiva y educación ambiental para fortalecer el vínculo entre ciudadanía y territorio.
- Normativas: articulación intersectorial, financiamiento prioritario e incorporación del área en planes de emergencia urbana y climática.
- Culturales: reconstrucción simbólica, recuperación de la identidad territorial y activación cultural urgente como motor de cohesión social.

La intervención se proyecta en tres escalas:

- Micro (barrial): rediseño sensible, activación comunitaria intensiva y mejora funcional.
- Meso (comunal): coordinación intersectorial, rehabilitación simbólica y ambiental.
- Macro (intermunicipal): inclusión en planes de emergencia climática, asignación prioritaria de recursos y políticas estructurales.

El nivel de prioridad es alto: la centralidad requiere una intervención inmediata y multiescalar para revertir su vulnerabilidad, restaurar su valor territorial y garantizar condiciones de habitabilidad, equidad y resiliencia.
En consecuencia, la estrategia situada de adaptación dinámica no se limita a una descripción de carencias, sino que se formula como una propuesta de adaptación. Ésta se desglosa en acciones según su naturaleza, que deriven en posibles acciones programáticas, que buscan transformar el diagnóstico "crítico" en un escenario de "recuperación", operando sobre las dimensiones ecológicas, sociales, pedagógicas, normativas y culturales del sector.

Resultados esperados y aportes

La aplicación de las estrategias situadas de adaptación dinámica permite proyectar intervenciones sensibles, multiescalares y replicables que contribuyen a la regeneración del espacio público como infraestructura ecológica, social y simbólica. Se espera que estas estrategias fortalezcan la equidad territorial, priorizando acciones en espacios vulnerables y críticos, y que activen procesos de planificación adaptativa capaces de responder a los desafíos del cambio climático, la fragmentación normativa y la desigualdad espacial.
En este sentido, la investigación aporta un marco metodológico original para caracterizar y transformar el espacio público, basado en la construcción de tipologías estratégicas, matrices evaluativas y criterios operativos. La definición del espacio público como unidad regenerativa, a partir de los principios de sostenibilidad ecológica, inclusión y cohesión social, adaptabilidad espacial y valor simbólico-cultural, permite articular saberes técnicos y comunitarios, incorporar dimensiones pedagógicas en el diseño territorial y proyectar escenarios urbanos más justos, resilientes y culturalmente significativos.

© SI-FADU-UBA | DOSSIER

La aplicación del enfoque en tres casos contrastantes, un espacio verde, una centralidad comercial comunal y un barrio fundacional de escala baja, permitió verificar su capacidad para detectar atributos latentes, vacancias funcionales y oportunidades de activación simbólica. En cada caso, la lectura situada del territorio habilitó la identificación de una tipología estratégica específica y la formulación de una estrategia proyectual sensible al contexto:

- En el espacio verde, Parque Saavedra, se reconoció un alto valor ecológico con activación social incipiente, definiendo una estrategia de activación simbólica y pedagógica.
- En la centralidad comercial, Calle 12, se evidenció una apropiación intensa en un entorno degradado, orientando una estrategia de reconversión funcional y sensibilización ambiental.
- En el barrio fundacional, Barrio España, se detectó una apropiación simbólica latente y baja activación comunitaria, proponiendo una estrategia de resignificación cultural y activación territorial.

Un hallazgo transversal fue la baja activación socioespacial en los tres casos, lo que evidencia la necesidad de fortalecer procesos de apropiación, participación y expresión simbólica como condición para la regeneración urbana. Asimismo, la capacidad regenerativa no estuvo dada por condiciones ambientales óptimas, salvo en el parque, donde la presencia de vegetación consolidada y suelo absorbente ofrecía una base ecológica más favorable. En los otros casos, la regeneración debe ser proyectada como proceso, no como estado, incorporando soluciones basadas en la naturaleza, dispositivos de cuidado y estrategias de reconexión ecosistémica.

Estos resultados confirman la versatilidad del enfoque metodológico y su potencial para adaptarse a distintas escalas, usos y condiciones urbanas, consolidando al espacio público como plataforma operativa para la regeneración desde lo cotidiano ■

REFERENCIAS

Borja, Jordi y Muxí, Zaida (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Electa.

Corti, Marcelo (2019). *Diez principios para ciudades que funcionen*. Editorial Café de las Ciudades.

Garrido, Juan Manuel y González, Pablo A. (2023). El desafío de diseño más grande de todos los tiempos [Cap. 0.1]. En Autores Varios *Clima*, El Gato y La Caja. https://elgatoylacaja.com/libros/clima/el-desafio-de-diseno-mas-grande-de-todos-los-tiempos

Gehl, Jan (2014). *Ciudades para la gente*. Infinito.

González Bastidas, Ana María (2024). *Interpretación del espacio público como hecho urbano*. Ediciones Urbanas.

Girardet, Herbert (2010). *Regenerative Cities*. World Future Council.

Harvey, David (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

Intergovernmental Panel on Climate Change-IPCC (2022). *Climate change 2022: Impacts, adaptation and vulnerability*. Naciones Unidas. https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/

Lyle, John Tillman (1994). *Regenerative Design for Sustainable Development*. John Wiley & Sons.

Mang, Pamela y Reed, Bill (2012). *Regenerative Development and Design. In Sustainable Built Environments*. Springer.

Naciones Unidas. (2015). *Acuerdo de París. Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático*. Naciones Unidas. https://unfccc.int/sites/default/files/spanish_paris_agreement.pdf

Organización de las Naciones Unidas-ONU (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Naciones Unidas. https://sdgs.un.org/es/goals

Paisaje Transversal y LANDLAB. (2023). *Urbanismo Regenerativo. Santander, Hábitat Futuro*. LANDLAB/Paisaje Transversal.

UN-Habitat (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. Naciones Unidas.