

REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA DE EDIFICIOS SUBUTILIZADOS

Una estrategia sostenible
para la reocupación urbana en el centro
de la ciudad de Vitória (Brasil)

ADAPTIVE REUSE OF UNDERUSED BUILDINGS
A Sustainable Strategy for Urban Reoccupation
in Downtown Vitória (Brazil)

IAGO LONGUE

Instituto Federal do Espírito Santo
orcid.org/0000-0002-2088-876X

Recibido: 27 de mayo del 2020

Aprobado: 2 de noviembre del 2020

doi: <https://doi.org/10.26439/limaq2021.n007.5179>

El modelo de producción del medio construido y aplicado al contexto urbano contemporáneo ha presentado una serie de disfuncionalidades que ponen de relieve la insostenibilidad de este sistema. Entre ellas se encuentra una intensa dispersión urbana que exige un mayor gasto en infraestructura de movilidad. Además, la gestión inadecuada del espacio construido, materializada en el conjunto de edificaciones subutilizadas que permean el contexto urbano de barrios centrales en ciudades medianas y grandes, afecta la dinámica socioambiental del lugar. En este sentido, el objetivo del trabajo es investigar el impacto de la presencia de edificios subutilizados en el tejido urbano del centro de Vitória (Brasil), así como el de su recuperación para las dinámicas socioambientales que se desarrollan en esa región. Los resultados muestran que las estrategias ayudan a la reanudación del dinamismo urbano y permiten la reutilización de las infraestructuras de movilidad e inmobiliarias existentes en el lugar.

reutilización adaptativa, sostenibilidad, medio construido, intervención urbana

The production model of the built environment applied to the contemporary urban context has presented a series of dysfunctions that highlight the unsustainability of this system. Among these dysfunctions, there is an intense urban dispersion, which requires greater spending on mobility infrastructure. In addition, the inadequate management of the built space, materialized in the set of underused buildings that permeate the urban context of central neighborhoods in medium and large cities, affects the socio-environmental dynamics of the place. In this sense, the present work aims to research the impact of underused buildings in the urban fabric of downtown Vitória (Brazil), as well as its recovery for the socio-environmental dynamics that develop in such region. The results show that the strategies help the resumption of urban dynamism and allow the reuse of the mobility and real estate infrastructures existing in the place.

adaptive reuse, sustainability, built environment, urban intervention

INTRODUCCIÓN

El sistema de producción del espacio urbano contemporáneo, basado en la ideología capitalista, ha evidenciado una serie de fallas estructurales materializadas en temas como las disrupciones socioambientales, la intensa expansión del tejido urbano y la dispersión de los vacíos construidos.

Corrêa (2011) afirma que la dinámica alimentada por la especulación inmobiliaria es una de las principales causas de la fragmentación urbana observada en la época contemporánea, ya que el sector inmobiliario, guiado por esta lógica especulativa, termina asumiendo un patrón aleatorio para la gestión del medio construido, desprendiéndose de las dinámicas socioambientales presentes en la ciudad. Como resultado de este proceso se obtuvo un producto de ciudad fragmentada, que no tiene la capacidad de articularse entre sus propios espacios altamente segregados, además de no poder orientarse al individual, por lo que la ciudad carece de humanización, principalmente fuera de las áreas consideradas nobles.

Leite y Awad (2012) señalan que este modelo de producción del espacio construido también provocó la expansión del tejido urbano a través de la creación de múltiples centralidades asignadas por la lógica económica, es decir, por la redistribución de usos vinculados al sector terciario y, también, por la especulación de tierras en algunas áreas. Como resultado, el antiguo centro comenzó a sufrir un proceso de desocupación y degradación, ya que las actividades que antes se concentraban en ese lugar también se dispersaron.

En la ciudad de Vitória, una encuesta más reciente realizada por la Defensoría Pública del Estado de Espírito Santo identificó que, en el barrio Centro, se encontraban subutilizadas 127 propiedades (Avilez, 2020), lo que indica un posible estado de precariedad en este local. Neri y Daltro Filho (2011) indican que la presencia de vacíos construidos, es decir, de espacios construidos que no tienen un uso regular, se configura como una situación que no se adecúa a las premisas del desarrollo urbano sostenible porque induce la “degradación física y social, como también se erige como un obstáculo para el desarrollo urbano equilibrado y socialmente justo” (p. 8).

Este artículo se preocupa por investigar el impacto de la presencia de edificios subutilizados en el tejido urbano del centro de Vitória, así como el de su recuperación, para las dinámicas socioambientales que se desarrollan en el lugar, con el objetivo de presentar alternativas de gestión más sostenibles para este espacio. En concreto, se pretende conocer el proceso de abandono y deterioro de los núcleos urbanos, trazando un paralelo con la situación que se observa actualmente en Vitória, además de explorar los desarrollos urbanísticos en el uso de la reutilización adaptativa como estrategia para la recuperación de edificios abandonados, promoviendo la densidad urbana desde una perspectiva beneficiosa.

VITÓRIA: DESARROLLO URBANO Y ESTADO ACTUAL

La ciudad de Vitória, capital del Estado de Espírito Santo, en Brasil, tiene la mayor parte de su territorio ubicado en una isla en la desembocadura del río Santa María y bañada por el océano Atlántico. La ocupación de esta región insular se inició en 1551, en el contexto de la colonización portuguesa en la capitania de Espírito Santo, ya que la isla ofrecía una posición estratégica de protección frente a diversos ataques (Espindula y Mendonça, 2017).

A pesar del inicio de la ocupación urbana que se remonta al siglo XVI, Mendonça (2014) afirma que, hasta principios del siglo XX, Vitória conservó una configuración similar a la de las pequeñas ciudades coloniales, en gran parte por el aislamiento geográfico observado entre la ciudad y los principales polos de la región sureste, como Río de Janeiro y São Paulo. Las principales infraestructuras de movilidad que conectaban la ciudad de Vitória con otras localizaciones del país eran el ferrocarril Vitória-Minas y el ferrocarril Leopoldina, que sirvieron, respectivamente, como medios de transporte de la producción de mineral de Minas Gerais y la producción de café en Río de Janeiro.

Esta configuración urbana comenzó a cambiar con la consolidación del proyecto Novo Arrabalde, creado por el ingeniero Francisco Saturnino Rodrigues de Brito, en 1896. El ideal que justificaba la expansión urbana prevista por este proyecto era que el antiguo centro de la ciudad de Vitória era una región muy malsana (Brito, 1996) y, por tanto, incompatible con un estilo de vida moderno, en la línea de la época, recomendado por la élite local. Así, bajo la influencia de este enfoque higienista del medio construido, se comenzaron a desarrollar intervenciones con un perfil muy intrusivo en la región de la isla de Vitória, a través de sucesivos vertederos y ampliación de la red de carreteras para acomodar el nuevo tejido urbano previsto.

A partir de ese momento, se observó el desempeño de la dinámica comentada por Villaça (1998), en la que el mercado inmobiliario comenzó a promover el desplazamiento de actividades a través del tejido urbano, a partir del proceso de valoración y desvaloración de empresas y parcelas. Con ello, la ciudad pasó de ser un modelo monocéntrico a uno policéntrico, es decir, compuesto por varios polos que atraen al público, precisamente porque concentran actividades, que generalmente encajan en los perfiles institucionales y comerciales.

Se debe mencionar que esta transición entre modelos organizativos no conduce a un declive en la calidad del funcionamiento del espacio construido, por el contrario, el modelo policéntrico es ampliamente explorado por modelos sostenibles de ciudad, ya que promueve un menor desplazamiento en el tejido urbano. Sin embargo, la falta de políticas públicas para una adecuada reorganización social (Richardson, 1978) resulta en el surgimiento de una ciudad marcada por una intensa segregación socioespacial, además del surgimiento de vacíos urbanos.

Secchi (2009) clasifica este tipo de configuración urbana como desenfocada y enrarecida, ya que existe la presencia de múltiples centralidades, pero que no

se interrelacionan adecuadamente, afectando la cohesión de la ciudad. Otro punto contemplado por esta clasificación es el tema de la densidad urbana: una ciudad enraizada por el hecho de que contiene núcleos de vacíos urbanos, entre ellos, el centro histórico de las ciudades, que fue vaciado por el proceso mencionado de creación de múltiples centralidades.

Incluso en este contexto de infrarrepresentación de la lógica del mercado inmobiliario en el planeamiento urbanístico, la segregación socioespacial del territorio construido es más incisiva a la hora de orientar, aunque no explícitamente, determinados espacios urbanos a algunos segmentos sociales, como se observa en el proceso de consolidación del proyecto Novo Arrabalde.

A través de esta dinámica de construcción del espacio urbano se intensifica lo que Maricato (2000) llama “el lugar fuera de ideas e ideas fuera de lugar”, porque en un urbanismo que también está influenciado por la lógica comercial, las áreas de la ciudad dotadas de infraestructura acaban siendo más valoradas por los poderes públicos en detrimento de las zonas periféricas que quedan aisladas, al no ser económicamente atractivas. Es en este espectro que encaja actualmente la mayoría de los centros urbanos.

Con la devaluación de inmuebles ubicados en núcleos urbanos tanto por el aumento de la tasa de desocupación en la región como por la situación de degradación de los espacios públicos, los propietarios no están interesados en invertir en la recuperación de tales áreas de las ciudades, ya que estos obtienen mayores ganancias a través de propiedades ubicadas en las nuevas centralidades (Richardson, 1978). También (según el autor) es por ese motivo que la actuación de las esferas gubernamentales es tan importante en este proceso, pues con la creación de políticas públicas orientadas a la recuperación de los centros urbanos, el poder público es capaz de insertarse como articulador y promotor de intervenciones urbanas.

Ante esto, Vargas (2006) señala que la importancia de intervenir en los centros urbanos degradados se justifica por factores como el reforzamiento de la identidad asociada a la historia y formación del lugar, la defensa de la diversidad de usos y tipologías arquitectónicas históricas contenidas en el tejido urbano, la optimización de la infraestructura existente, la recuperación del capital invertido en edificaciones, la mejora de la gestión urbanística, además del dinamismo económico a través del turismo, la cultura y el ocio.

En línea con esta tendencia, el municipio de Vitória, al igual que otros municipios brasileños, viene organizando una serie de iniciativas para impulsar la reocupación del centro histórico de la capital del estado. Ejemplos de estas iniciativas incluyen la transferencia de departamentos municipales a propiedades en el barrio, la aprobación de descuentos fiscales para propiedades de interés patrimonial, además de la implementación de la ciclovía Cais do Porto y el proyecto Rua Viva, que tiene como objetivo traer una mayor afluencia de personas a la tradicional calle Sete de Setembro (Vitória, 2019a).

Otra iniciativa importante tomada por el municipio fue el programa Morar no Centro, que incentiva a las familias a instalarse en edificios en el centro de la ciudad para repoblarlo (Rodrigues, 2019). A pesar de ello, según el autor, el programa carece de una postura más alineada con temas relacionados con el derecho a la ciudad, especialmente en lo que se refiere a la segregación racial implícita en el tejido urbano.

Desde el punto de vista urbanístico, estas medidas aún no han podido solucionar el problema de la desocupación en los edificios del centro. Como se mencionó, en la última encuesta presentada, 127 propiedades en el centro de Vitória están subutilizadas (Avilez, 2020). La ineficacia de estas medidas se puede atribuir a la falta de coordinación entre las iniciativas adoptadas, ya que el problema de la subutilización de las propiedades es complejo, involucrando componentes tanto económicos, políticos y sociales. La distribución de estas propiedades en el centro de la ciudad se puede entender a través de la siguiente figura:

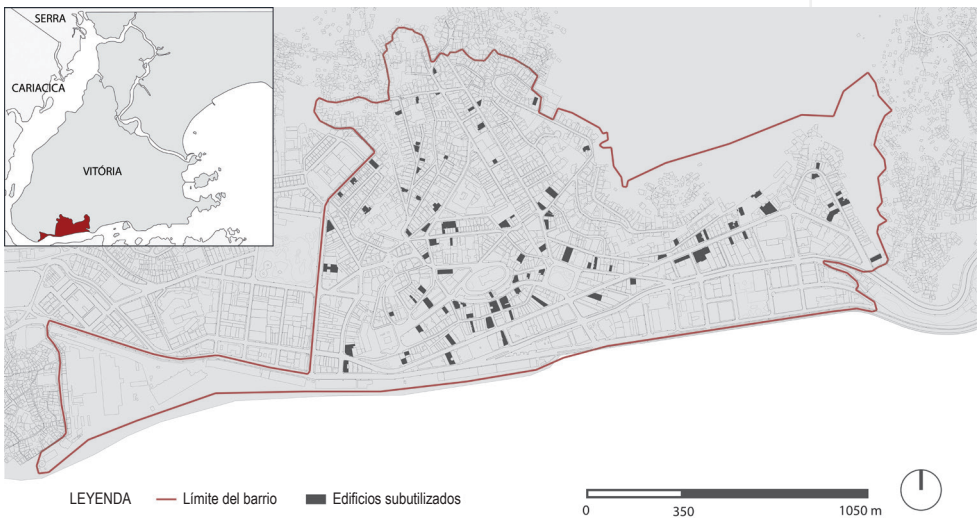


Figura 1.
Distribución de edificios subutilizados en el barrio Centro en Vitória

Elaboración propia, basada en Avilez (2020)

A partir de las características que se muestran en el mapa, es posible observar que en el barrio Centro, en Vitória, los edificios subutilizados se encuentran dispersos por todo el local, sin puntos críticos de concentración de vacíos construidos. Por tanto, debido a esta característica, las edificaciones desocupadas tienen el potencial de afectar directamente la vitalidad urbana del lugar, pues, según Jacobs (2011), cuanto mayor es la diversidad de usos en un lugar determinado, asociado también a buenas condiciones ambientales, mayor es la vitalidad urbana y la sensación de seguridad en el lugar.

Pensar en regresar a los centros urbanos es un tema que, entre sus múltiples facetas, también destaca por su papel en la sostenibilidad. Como lo aborda

Brito Luna (2015), antes de pensar en nuevas acciones urbanas o arquitectónicas enfocadas solo en materiales sostenibles, o en obtener certificaciones para edificaciones verdes, es recomendable profundizar en nuevas y diferentes prácticas sostenibles y colaborativas junto con las dinámicas económicas, sociales y culturales que son observadas en la ciudad.

En este ámbito, para posibilitar el intercambio y la cohesión social, (desde un enfoque metabólico) el reciclaje y la adecuación de los espacios en desuso se incluyen como un interesante proceso de intervención urbana que responde a los criterios de sostenibilidad y respeto del entorno, así como las características históricas del lugar y la complejidad de la amalgama social que existe en este medio urbano.

REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA

Para iniciar las discusiones sobre la reutilización adaptativa, es importante comprender el origen del concepto dentro del alcance de las prácticas arquitectónicas. En este sentido, según Till y Schneider (2005), la reutilización adaptativa comenzó a utilizarse en el período posterior a la Segunda Guerra Mundial, especialmente en Europa, para suplir la necesidad de vivienda provocada por la guerra. De esta forma, los diseñadores optaron por soluciones alternativas, como la producción en masa mediante la prefabricación de elementos constructivos. Ante esto, la inclusión de la flexibilidad en los ambientes internos del edificio fue un paso importante para compensar la brecha establecida entre el diseño del espacio y las necesidades específicas de cada habitante.

Así, según Kelly Schmidt, Dainty y Story (2011), fueron los arquitectos modernistas quienes exploraron ampliamente la implementación del plano libre en su producción, como una forma de facilitar este reajuste de espacios y usos dentro de un edificio, ya que, ante la ausencia de divisiones entre ambientes, el cambio de usos se facilita.

En el contexto posmoderno, una propuesta icónica que rescató el concepto de adaptabilidad del edificio fue la teoría del soporte, creada por Habraken (2011 [1961]). En esta teoría el autor propuso dividir un edificio en dos capas: la capa de soporte, compuesta básicamente por la estructura y su capa exterior; y el “relleno”, que estaría compuesto por módulos móviles que conformarían la división de usos y funciones dentro del edificio. Con eso, la función del edificio podría cambiarse fácilmente, sin dañar su estructura y su aspecto externo.

Sin embargo, cuando se trata de la reutilización adaptativa de edificaciones infrautilizadas en los núcleos urbanos, es necesario prestar atención a la cuestión del patrimonio histórico, ya que al ser la región de las ciudades la que se consolidó primero, los centros suelen guardar importantes ejemplos de estilos arquitectónicos anteriores. Desde esta perspectiva, Fournier y Zimnicki (2004), así como Baker, Moncaster y Al-Tabbaa (2017), desarrollaron trabajos

encaminados a delimitar el tratamiento adecuado de las edificaciones infrautilizadas, incluidas las de interés patrimonial, en el proceso de adecuación.

En general, los autores destacan la necesidad de conocer el estado de conservación de la estructura que recibirá la intervención, además de clasificar el grado de importancia en relación con los dominios del patrimonio arquitectónico, porque cuanto más alejadas del concepto de patrimonio, más intrusivas pueden ser las intervenciones. Otro punto importante a tener en cuenta es la tipología del edificio, es decir, si tiene solo un único piso o es más vertical, ya que este factor también incide en el resultado obtenido con el proyecto de adaptación.

Desde una perspectiva urbana, la reutilización adaptativa de los edificios actúa de forma beneficiosa al facilitar la rotación de usos, lo que se refleja en el aumento de la resiliencia urbana y la capacidad de adaptación a diferentes escenarios (Bouzarovski, 2016), así como para la vitalidad urbana, como bien comenta Jacobs (2011), al posibilitar una mayor diversidad de usos.

Analizando los problemas planteados en el tema anterior, respecto al vaciado del centro de Vitória, se observa que la reutilización adaptativa también tiene consecuencias sobre el tema comentado por Secchi (2009) sobre la ciudad enrarecida o llena de vacíos, ya sea construidos o no. Al promover la reocupación de áreas subutilizadas, la técnica de reutilización adaptativa actúa en la recuperación de la densidad urbana, cualidad que se prioriza en algunos aspectos de la sostenibilidad urbana, ya que promueve un menor desplazamiento a través de la red vial de la ciudad, lo que también se refleja en la reducción de emisiones de dióxido de carbono y ahorros en la infraestructura de transporte. Además, una vez más, se topa con el tema de la vitalidad urbana, ya que los barrios con alta diversidad de usos tienden a mostrar una mayor vitalidad debido al aumento de la circulación de personas por la comarca en diferentes momentos del día.

Así, al proponer la densificación en áreas urbanas ya consolidadas y equipadas con infraestructura de transporte, como es el caso de los centros urbanos, es posible recuperar la vitalidad urbana en estas regiones. Sin embargo, considerando la interlocución generada entre los autores seleccionados, se enfatiza que para que la intervención propuesta sea realmente una regeneración urbana, el alcance social de la intervención urbana debe estar presente por igual para todos los segmentos que componen la amalgama social. Para ello, es necesario que el poder público esté actuando como uno de los principales agentes de este proceso de intervención con el fin de dirigir las transformaciones físico-estructurales para superar las intensas disparidades sociales, además de las segregaciones y fragmentaciones urbanas mencionadas por Rodrigues (2019) y Mendes (2011).

Finalmente, según la visión de Gaspar y Santos (2015) y Wilkinson, Remoy y Langston (2014), se destaca la reutilización adaptativa en el contexto de la sustentabilidad para preservar las edificaciones existentes en el sitio, evitando

que sean demolidas y de este modo se generen residuos sólidos, pérdidas de energía ligadas a la construcción del edificio, además de la mala caracterización de la identidad local. Si se asocia a medidas para la reutilización de la infraestructura de transporte instalada, dicha infraestructura disponible en el sitio aún se conserva y reutiliza, lo que se presenta como algo bastante plausible desde una perspectiva económica.

Por tanto, la reutilización adaptativa de edificios se presenta como una estrategia viable para intervenciones encaminadas a recalificar núcleos urbanos en estado de abandono y degradación, como es el caso de Vitória, ya que mantiene las características estilísticas originales de las fachadas de los edificios, mientras que sus interiores son transformados para acondicionar nuevos usos con la mínima generación de residuos posible. De esta forma, se preserva la identidad cultural e histórica del lugar, mientras que el centro de la ciudad recupera su dinamismo y amplía su diversidad de usos, lo que interfiere positivamente con la vitalidad urbana, como se ha discutido ampliamente.

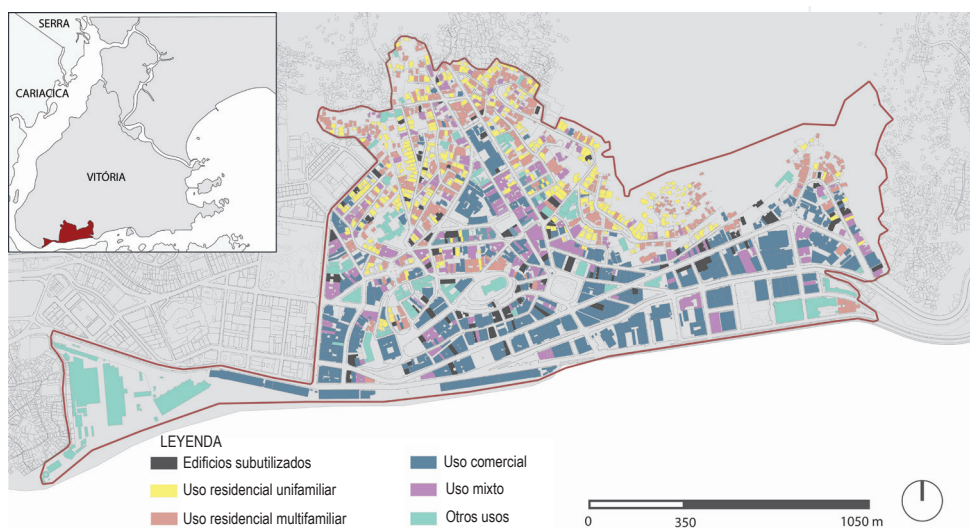
PROCESOS METODOLÓGICOS

Para lograr los objetivos planteados anteriormente, se decidió, en un primer momento, realizar una revisión exploratoria de la literatura, que, como describen Ferenhof y Fernandes (2016), consiste en la selección de artículos según su contenido. Por lo tanto, no es necesario agotar el tema investigado. Este método se aplica con el fin de permitir la comprensión del proceso de vaciamiento de los centros urbanos, además de reflexionar sobre el uso de la reutilización adaptativa como estrategia de regeneración urbana.

En un segundo paso, la investigación incorporó un perfil cualitativo al analizar los reflejos de la presencia de edificaciones subutilizadas en el contexto urbano del barrio Centro, en Vitória, así como su reutilización. Para ello, hizo uso de mapas georreferenciados disponibles gratuitamente en el sitio web del Municipio de Vitória, además de la deriva virtual a través de la herramienta Street View de Google Earth, con el fin de poder evaluar ciertos aspectos físicos del barrio, ya que, en un contexto de pandemia del COVID-19, una visita cara a cara al sitio resultó inviable.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Para esta etapa, inicialmente se buscó conocer el contexto de la distribución de las propiedades en desuso en medio de la dinámica de usos del suelo que se está desarrollando en el centro. Así, se utilizaron datos relacionados con la ubicación de estos inmuebles y los referidos a los usos de los edificios en uso, haciendo un cruce entre ambos. La síntesis de este proceso se muestra en la figura 2:



Tras este análisis, queda claro que, además del problema de subutilización de las propiedades, el centro de Vitória sufre el problema de la segregación de usos del suelo. La mayor parte del barrio se convierte en zona de uso comercial, por lo que durante la noche la vitalidad urbana se reduce drásticamente. Otro punto a destacar es la intensa sectorización del espacio: los edificios de uso residencial se concentran en la parte norte del barrio, mientras que los edificios de uso comercial se ubican en la parte sur, cerca de la orilla. Así, dependiendo de la hora del día, se crean “zonas muertas” en el barrio por el cierre de establecimientos comerciales.

De esta forma, las edificaciones infrautilizadas, al estar distribuidas entre estas “subzonas” que se desarrollaron en el barrio, pueden actuar como elementos clave en la diversificación de usos, siendo, por tanto, de gran importancia la ejecución de proyectos de intervención en estos espacios.

En un segundo paso, los análisis se dirigieron a la comprensión de las tipologías arquitectónicas que cubren el contexto de inmuebles en desuso, lo que podría ser útil en un escenario futuro de intervención sobre estas edificaciones, según lo informado por Fournier y Zimmnicki (2004) y Baker *et al.* (2017). Como se menciona en la fundamentación teórica, cada tipología tiene una especificidad a observar durante la adecuación del inmueble. Así, se utilizó la deriva virtual utilizando la herramienta Street View de Google Earth, como medio para identificar edificios de un solo piso, con dos pisos, tres pisos o más verticales. El resultado de este paso se muestra en la figura 3:

Figura 2. Mapa de los usos en el barrio central de Vitória

Elaboración propia, basada en Avilez (2020) y Vitória (2019b)

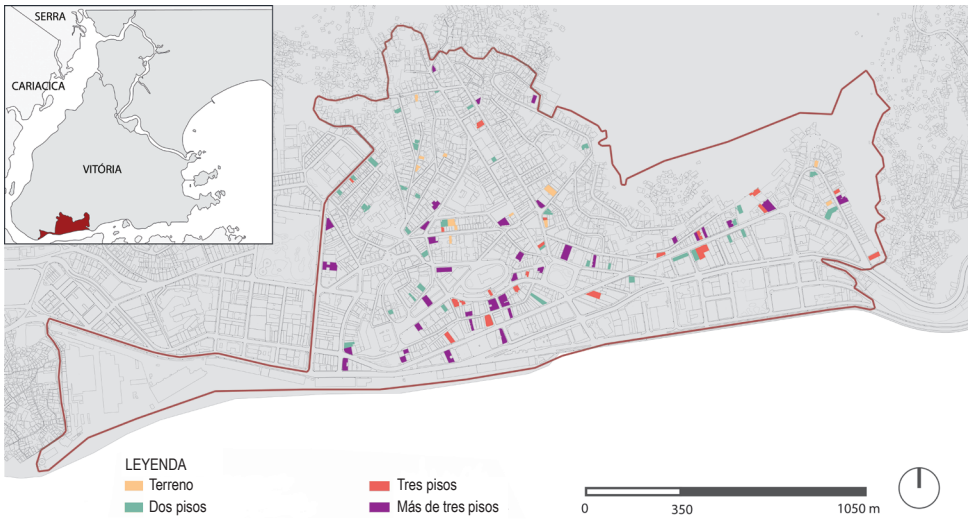


Figura 3. Mapa de tipologías de edificaciones sin uso regular

Elaboración propia

Se puede notar que los edificios en desuso en el centro de Vitória abarcan una variedad de tipos. Así, en un posible escenario de adecuación de estas construcciones, es necesario evaluar cada caso específico, considerando sus particularidades. Sin embargo, partiendo del principio de que los edificios de una sola planta no son capaces de cubrir el uso mixto, se realizó una simulación de escenario en el que los edificios de una sola planta estaban destinados a uso comercial mientras que los demás eran viviendas de uso mixto. El resultado de esta exploración se muestra en la siguiente figura:

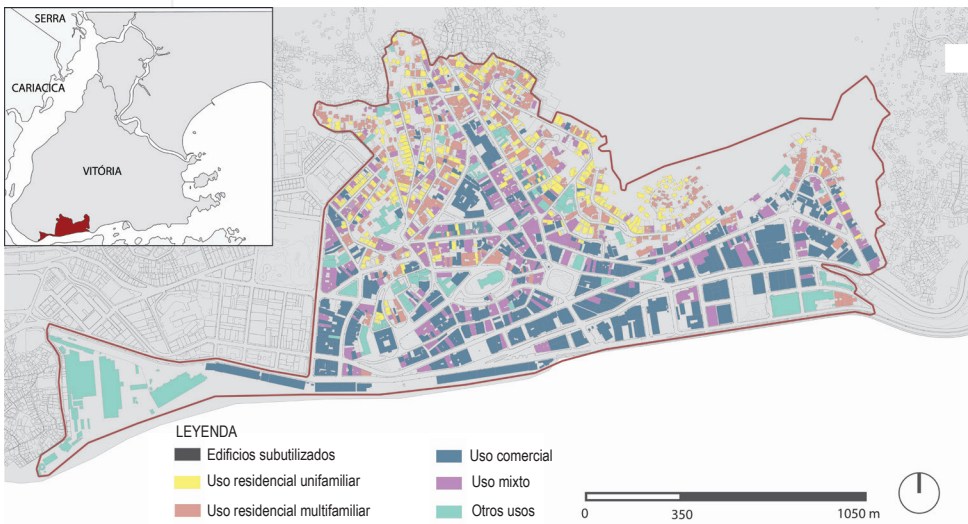
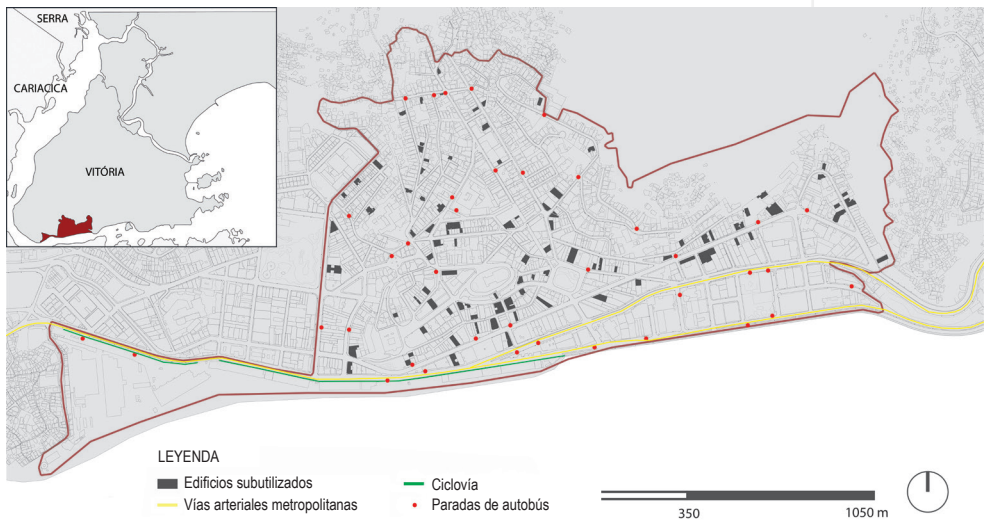


Figura 4. Mapa hipotético de redistribución de usos

Elaboración propia

Como se puede ver, la redistribución de usos en todo el barrio Centro de Vitória, basada en la tipología de edificios en desuso, es suficiente para diluir la fuerte segregación entre usos comerciales y residenciales, especialmente en el corazón del barrio. A pesar de ello, aún serían necesarias intervenciones específicas de otras naturalezas para incrementar la vitalidad y dinamismo en la zona costera, que aún alberga usos mayoritariamente comerciales.

Finalmente, el estudio se centró en la correlación entre la ubicación de los edificios infrautilizados y la disponibilidad de infraestructura de movilidad, para poder evaluar la implementación de la reutilización adaptativa asociada a la dinámica de reutilización de la infraestructura de movilidad instalada. Como Vitória, en términos de transporte público, se basa solo en el autobús modal, los datos georreferenciados disponibles sobre la ubicación de las paradas de autobús en el centro de la ciudad se utilizaron en asociación con la ubicación de los carriles de bicicletas y las vías arteriales. El resultado de este proceso se muestra en la figura 5, a continuación:



Con base en la figura anterior, se observa que la distribución de paradas de buses, en comparación con la ubicación de edificios en estado subutilizado, es bastante satisfactoria, lo que permite un adecuado abastecimiento en relación con la demanda de flujos en un escenario de intervención en sitio. Lo mismo se observa en relación con las arterias metropolitanas, ya que, a pesar de estar ubicadas junto a la costa, el acceso a ellas es muy fácil, proporcionando una buena interconexión entre barrios y también entre el centro y el contexto metropolitano de Vitória. Un punto que podría mejorarse es la distribución de carriles de bicicleta, ya que el único carril disponible en el barrio es aquel intitulado Cais do Porto, que se extiende sobre una fracción de la costa.

Figura 5. Ubicación de la infraestructura de movilidad asociada a los edificios sin uso regular

Elaboración propia, basada en Vitória (2019b)

Considerando la geografía del lugar, la inserción de ciclovías no sería adecuada en las vías más al norte del barrio, ya que estas se ubican en una parte más inclinada del relieve. Por tanto, sería interesante considerar la implementación de calles peatonales con el fin de priorizar el movimiento peatonal en algunas áreas y aumentar la seguridad de los transeúntes.

Sin embargo, desde una perspectiva general, es claro que la inclusión de la reutilización adaptativa como estrategia de regeneración urbana se presenta como bastante viable, pues promueve la reutilización no solo de la infraestructura inmobiliaria existente en el sitio, sino también de la infraestructura de movilidad.

CONCLUSIONES

A través del estudio presentado, es posible percibir que el tema de la reutilización adaptativa se configura como una estrategia viable en un escenario de intervención en edificios en estado de subutilización en el centro de Vitória.

La técnica se relaciona con el contexto de la sostenibilidad al posibilitar el reciclaje del espacio construido, evitando así procesos de demoliciones y nuevas construcciones, que no se alinean con la visión cíclica que propone la idea sostenible, ya que los residuos se generan sin fines de reutilización y se consumen nuevos materiales.

Además, cuando se asocia a la estrategia de densidad urbana ligada a la reutilización de la infraestructura de movilidad existente, queda claro que ambas técnicas convergen en el ámbito de la sostenibilidad, promoviendo la reutilización de las infraestructuras allí asignadas, además de potenciar la vitalidad urbana.

Finalmente, la reutilización adaptativa de edificaciones infrautilizadas en núcleos urbanos, y en concreto en el caso de Vitória, se presenta como un aliado para una mejor distribución de usos en el local, promoviendo un mejor aprovechamiento del tejido urbano existente e, incluso, de la infraestructura de movilidad implantada. Así, una parte de la ciudad adquiere una mayor resiliencia a las futuras transformaciones, sean ellas de orden social, económico o político, ya que sus infraestructuras pueden adaptarse fácilmente a un nuevo contexto de usos.

REFERENCIAS

- Avilez, L. (31 de enero del 2020). Imóveis abandonados: mapa mostra a situação do centro de Vitória. *A Gazeta*. <https://www.agazeta.com.br/es/gv/imoveis-abandonados-mapa-mostra-situacao-do-centro-de-vitoria-0120>
- Baker, H., Moncaster, A., y Al-Tabbaa, A. (2017). Decision-Making for the Demolition or Adaptation of Buildings. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers*, 170(3), 144-156.
- Bouzarovski, S. (2016). *Retrofitting the City: Residential Flexibility, Resilience and the Built Environment*. Londres: I. B. Tauris.
- Brito, F. S. R. (1996). *Projecto de um novo arrabalde*. Vitória: Arquivo Público Estadual do Espírito Santo.
- Brito Luna, M. (2015). *Reuso adaptativo de vacíos urbanos: caso de estudio: la experiencia del PlaBuits de Barcelona* (tesis de maestría). Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona.
- Corrêa, R. L. (2011). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto.
- Espindula, L., y Mendonça, E. M. S. (2017). A paisagem e o Plano de Urbanização da Praia do Suá, Vitória-ES. *Paranoá* 18.
- Ferenhof, H. A., y Fernandes, R. F. (2016). Desmistificando a Revisão de Literatura como Base para Redação Científica: Método SSF. *Revista ACB*, 21(3), 550-563.
- Fournier, D., y Zimnicki, K. (2004). *Integrating Sustainable Design Principles into the Adaptive Reuse of Historical Properties*. Washington, D. C.: U. S. A. C. O. Engineers.
- Gaspar, P. L., y Santos, A. L. (2015). Embodied energy on refurbishment vs demolition: a southern Europe case study. *Energy and Buildings*, 87(1), 386-394.
- Habraken, J. (2011 [1961]). *Supports: An Alternative to Mass Housing*. Londres: Urban International Press.
- Jacobs, J. (2011). *Morte e vida das grandes cidades*. São Paulo: WMF Martins Fontes.
- Kelly, G., Schmidt, R., Dainty, A., y Story, V. (2011). Improving the Design of Adaptable Buildings Through Effective Feedback in Use. *XXVII Annual Conference of the Association of Researchers in Construction Management*. Proceedings, Reading.
- Leite, C., y Awad, J. (2012). *Cidades sustentáveis, cidades inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano*. Porto Alegre: Bookman.
- Maricato, E. (2000). As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: o planejamento urbano no Brasil. En C. Vainer, O. Arantes y E. Maricato, *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes.

- Mendes, L. (2011). Cidades pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metr pole*, 13(26), 473-490.
- Mendonça, M. C. (2014). *A Modernização do Atraso: os fundamentos da urbanização de Vitória 1889-1930* (tesis de maestría). Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória.
- Neri, A. L. C., y Daltro Filho, J. (2011). A (in)sustentabilidade das cidades sob a  tica dos vazios urbanos: um estudo de caso, Aracaju, Sergipe. *XXVI Congresso Brasileiro de Engenharia Sanitária e Ambiental. Anais do Evento*. Porto Alegre: ABES.
- Richardson, H. (1978). *Economia Urbana*. São Paulo: Interciência.
- Rodrigues, J. F. B. (2019). *Segrega o urbana em Vitória/ES: análises a partir das políticas municipais de habita o* (Trabalho de Conclusão de Curso). Faculdade de Direito de Vitória. <http://191.252.194.60:8080/handle/fdv/723>
- Secchi, B. (2009). *A cidade do século vinte*. São Paulo: Perspectiva.
- Till, J., y Schneider, T. (2005). Flexible housing: the means to the end. *Architectural Research Quarterly*, 9(2), 157-166.
- Vargas, H. C. (2006). Centros Urbanos: por que intervir? *Seminário Internacional de Reabilita o de Edifícios em áreas Centrais*. São Paulo.
- Villaça, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.
- Vitória. (2019a). *Revitaliza o do Centro*. Recuperado de <https://m.vitoria.es.gov.br/cidade/revitalizacao-do-centro>
- Vitória. (2019b). *Geoweb Vitória*. Recuperado de <https://geoweb.vitoria.es.gov.br/>
- Wilkinson, S., Remoy, H., y Langston, C. (2014). *Sustainable Building Adaptation: Innovations in Decision-Making*. Chichester: Wiley-Blackwell.