

LOS CUARTELES ABANDONADOS COMO VACÍOS URBANOS. REUTILIZACIÓN Y REGENERACIÓN EN LOS CASOS ITALIANOS DE LUPI DI TOSCANA Y SANTA CATERINA¹

ABANDONED BARRACKS AS URBAN VOIDS. REUSE AND REGENERATION IN THE ITALIAN CASES OF
LUPI DI TOSCANA AND SANTA CATERINA

FEDERICO CAMERIN ²
RAFAEL CÓRDOBA-HERNÁNDEZ ³

¹ La investigación es parte del proyecto de Federico Camerin "Las propiedades militares en Europa: Estrategias de Regeneración y sus efectos sobre Procesos de Producción Socio-Espaciales" (Código: RYC2022-037235-I) financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación; Universidad de Valladolid; Instituto Universitario de Urbanística; Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021-2023, y cofinanciado por FSE+. La investigación es parte del proyecto de Rafael Córdoba-Hernández [URB_inT] Estrategias para la transición ecosocial de las grandes áreas urbanas españolas en un escenario de crisis climática y escasez de recursos (PID2021-126190OB-I00), enmarcado en el Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2021-2023

² Doctor en Arquitectura
Investigador post-doctoral Ramón y Cajal. Departamento de Urbanismo y Representación de la Arquitectura,
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valladolid
Universidad de Valladolid – Instituto Universitario de Urbanística, Valladolid, España
<https://orcid.org/0000-0002-8659-3761>
federico.camerin@uva.es

³ Doctor Arquitecto
Profesor Contratado Doctor, Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid
Universidad Politécnica de Madrid, Madrid, España
<https://orcid.org/0000-0001-7878-2055>
rafael.cordoba@upm.es

Esta investigación aborda los factores determinantes para desencadenar la reutilización de los cuarteles militares abandonados en Italia, un tema relativamente poco estudiado comparado con otros vacíos urbanos, así como el impacto de la reutilización en términos de regeneración urbana. Centrándose en dos casos ubicados en las ciudades de Florencia y Verona, los resultados de este análisis, basado en una metodología cualitativa y trabajo en terreno, ponen de manifiesto la complejidad y desafíos de los procesos de reconversión, que refleja las dificultades y avances logrados en cada caso. La caracterización de ambos procesos permite indicar las causas principales que han influenciado las acciones de regeneración urbana (prolongado abandono, cambio de titularidad en la propiedad, financiación estatal y enfoque integral), además de otros elementos, como el gran coste económico de las operaciones, que pueden impedir que estos desarrollos se conviertan en edificaciones sostenibles e integradas en la ciudad.

Palabras clave: áreas suburbanas, cuarteles militares, uso del suelo, reurbanización, desarrollo sustentable

This research examines the determining factors that trigger the reuse of abandoned military barracks in Italy. This topic, as well as the impact of reuse on urban regeneration, has been relatively understudied compared to other urban voids. Focusing on two cases located in the cities of Florence and Verona, the results of this analysis, based on a qualitative methodology and fieldwork, highlight the complexity and challenges of the conversion processes, reflecting both the difficulties and progress achieved in each case. The characterization of these processes allows identifying the leading causes behind urban regeneration initiatives, including prolonged abandonment, changes in ownership, state funding, and a comprehensive approach, among others. It also highlights other elements, such as the significant economic cost of operations, which may hinder these developments from becoming sustainable buildings that are integrated into the city.

Keywords: suburban areas, military barracks, land use, reurbanization, sustainable development

I. INTRODUCCIÓN

La reconversión a usos civiles de las instalaciones militares puede desencadenar procesos de regeneración urbana de ámbitos que van más allá de estos espacios separados física, simbólica y socialmente de su entorno (Balarezo-Alberca, 2024). En el caso de los cuarteles, tratándose de ámbitos destinados al alojamiento y entrenamiento de los soldados, se trata de áreas que ocupan una gran extensión de suelo, constituyéndose, así como una tipología específica de vacío urbano.

Si bien la literatura internacional ha abordado el proceso de reconversión sobre todo en relación con las políticas urbanas nacionales y locales (Peric y Miljus, 2021) y temas específicos como desarrollo urbano y patrimonio (Jevremović et al., 2021), pocos estudios han analizado los factores que contribuyen a generar los nuevos usos (Szabó et al., 2025). Italia, entre otros países, resulta ser uno de los casos más destacados en la literatura, sobre todo debido a la influencia que los cuarteles militares han tenido en la expansión y planificación urbana de muchas ciudades (Floris, 2024). Muchas de las iniciativas de reconversión, sobre todo en Italia, han sido analizadas superficialmente (Spanu, 2023), en cuanto, a la hora de su evaluación, tanto en la fase de implementación, como respecto de los resultados obtenidos, no se han identificado los elementos desencadenantes para que se realicen con éxito los procesos de reconversión, lo que ha obstaculizado la comprensión de las cuestiones de regeneración urbana (Camerin, 2021).

Es por ello que el artículo se centra en el análisis físico-espacial de los antiguos cuarteles “Lupi di Toscana” y “Santa Caterina”, ubicados en ámbitos periféricos de las ciudades italianas de Florencia y Verona, respectivamente, y sus procesos de reconversión a usos civiles. El objetivo principal es identificar, a partir del análisis de estas dos experiencias y la aplicación de una metodología basada en un enfoque cualitativo, los elementos desencadenantes de su transformación y las herramientas puestas a su servicio para implementar la regeneración urbana en estas áreas periféricas.

Al abordar la reconversión de dos cuarteles, el artículo participa en el campo de la investigación de la regeneración urbana de tres maneras. En primer lugar, presenta una metodología de análisis comparativo de vacíos urbanos aplicable internacionalmente. En el campo de los estudios urbanos, la mayor parte de las investigaciones se han centrado en estudios de casos individuales, con escasos análisis comparativos de reconversión de cuarteles (Camerin, 2024). En segundo lugar, se propone un enfoque basado en el análisis sistemático de fuentes primarias y secundarias junto con trabajos de campo y archivo. Por último, se evalúan dos proyectos de reconversión pendientes de ejecución para ampliar el conocimiento sobre el estado de la cuestión, escasamente analizado por parte de las autoridades (Commissione 4 Difesa, 1999).

II. MARCO TEÓRICO

Con el fin de la Guerra Fría, se empezó a registrar un cambio en el papel que debían cumplir las Fuerzas Armadas de cara al siglo XXI. Así, los países que formaban parte de la OTAN y del Pacto de Varsovia promovieron un gradual proceso de racionalización de su contingente armamentístico, lo que involucró la reducción en efectivos humanos y en suelo ocupado. Esta racionalización obedeció, también, a las políticas de revisión presupuestaria nacionales que perseguían la reducción de la deuda pública (Adisson y Artioli, 2020). Como consecuencia, se asistió al progresivo abandono, infrautilización y desmantelamiento del patrimonio inmobiliario militar, como aeropuertos, almacenes, campos de tiro, cuarteles, depósitos o polvorines. Se estimó que, a nivel global, se desmantelaron más de 8.000 instalaciones militares, que abarcaron un millón de hectáreas aproximadamente (Bonn International Center for Conversion [BICC], 1997: 2). Este fenómeno fue acompañado por programas nacionales para la reconversión como los puestos en marcha en Estados Unidos y Francia mediante *Base Realignment and Closure* (Clanahan, 2021) y *Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers* (Piganiol, 2022) respectivamente. Por su parte, en países como España, tan sólo se decretaron cierres puntuales (Camerin y Córdoba Hernández, 2023), mientras que uno de los escasos estudios que analiza diversos casos de reconversión es el de Bagaeen y Clark (2016).

Si bien en Italia el primer programa de enajenación se puso en marcha en 1997, se detectó una grave falta de visión global, tanto en el debate público estatal como local, sobre su relación con las políticas de ordenación territorial (Camerin, 2022). A la luz de la inexistencia de un censo público del cambio de la presencia militar a nivel nacional (Romano, 2017), resulta especialmente complejo clasificar los casos de reutilización como motor de regeneración urbana. Aun así, se tiene constancia de antiguas instalaciones que han sufrido procesos de renaturalización espontánea convirtiéndolas gradualmente en potenciales corredores ecológicos (Ellwanger y Reiter, 2019).

Los antiguos cuarteles y su gestión de reconversión se considera una tipología específica de “vacío urbano” (Berruete-Martínez, 2017), es decir no solo como un espacio deteriorado, sino como una figura compleja, cargada de significados potenciales — históricos, identitarios o sociales — que pueden desempeñar un papel transformador en los procesos de regeneración urbana. Camerin y Córdoba Hernández (2024) subrayaron su complejidad, dada la reintroducción de los cuarteles en el sistema socioeconómico de la ciudad ya que implicaba enfoques interdisciplinarios para la recuperación tanto de espacios militares abiertos como edificados, basados en la conjunción de aspectos arquitectónicos, económicos, sociales y urbanos que conviven para cambiar la relación preexistente entre las áreas militares, hasta ahora intransitables, y su papel en la ciudad actual. Por lo tanto, su reintegración funcional y espacial necesitaría acciones específicas para equilibrar la

relación entre sus permanencias históricas y patrimoniales y el tejido existente (Dekel, 2021), que compatibiliza los nuevos usos a las necesidades sociales contemporáneas, sobre todo en términos dotacionales que garanticen la reproducción social local (Balarezo Alberca, 2020).

Estos espacios, construidos en Europa entre el siglo XIX y la Segunda Guerra Mundial, comparten calidad constructiva, un discreto estado de conservación y una amplitud y modularidad de los espacios construidos que permiten implantar un gran abanico de nuevas funciones que preservan la arquitectura existente tal y como señalan Turri y Zamperini (2017), a pesar de las dificultades inherentes a su reutilización. Del mismo modo, sus trazados racionalmente definidos y estandarizados, dotados de amplios espacios abiertos y verdes, originalmente destinados a la circulación y al entrenamiento tienen el potencial de verdaderas “ciudades dentro de la ciudad” tratándose como avenidas arboladas y plazas (Turri et al., 2008). Sin embargo, Cacciaguerra y Gatti (2009) apuntan la existencia de una tendencia en la gestión dual del patrimonio militar abandonado: las arquitecturas militares edificadas antes de 1900 se consideran como “patrimonio cultural” y se tratan como una herencia material de la arquitectura militar para valorizar mejora mediante rehabilitación, mientras que los acuartelamientos construidos entre 1900 y 1950 suelen recibir un tratamiento diferente, ya que se perciben como edificios de escaso valor arquitectónico, por lo que su derribo está comúnmente aceptado. El tratamiento de la herencia histórica militar debería ser otro que su derribo para dejar espacio a nuevas conformaciones morfológica aptas para las necesidades de la sociedad del siglo XXI.

III. ESTUDIO DE CASOS

La elección de las ciudades y cuarteles se basa en una serie de características similares que ayudan a un análisis comparativo basado en cuatro elementos comunes:

- Cesión gratuita de la propiedad de los cuarteles “Lupi di Toscana” (2015) y “Santa Caterina” (2016) a los Ayuntamientos por parte del Ministerio de Defensa, a través del mecanismo del *federalismo demaniale*.
- Ubicación periférica y tamaño superior a 100.000 m²s considerándose un indicador del potencial de transformación.
- Elaboración de Planes Directores para la reconversión. Ambos documentos decretaban la realización de transformadores proyectos urbanos que implicaban la modificación de los instrumentos de ordenación urbana local. En el caso de Florencia, la Modificación al Plan

General de Ordenación Urbanística, situaba al cuartel en un ámbito de transformación más amplio que involucraba otras áreas no edificadas a su alrededor, que abarcan una superficie total de 200.000 m²s. Por su parte, el plan director para el cuartel Santa Caterina todavía no ha sido integrado en los instrumentos de planificación urbana local, aunque fue considerado dentro del proyecto territorial para la candidatura de la ciudad a capital italiana de la cultura en 2022.

- Beneficiarios de financiación estatal de la convocatoria nacional “Programa Nacional Innovador para la Calidad de Vida”⁴, cuyo objetivo es reducir la falta de vivienda asequible, regenerar el tejido socioeconómico del ámbito de actuación, además de mejorar accesibilidad, funcionalidad y seguridad de espacios abandonados y degradados. Frente a un coste total previsto de 200.000.000 € para el cuartel Lupi di Toscana y unos 27.000.000 € para el cuartel Santa Caterina, la resolución de 2021 asignaba subvenciones del 16% (32.410.759 €) y del 55% (15.000.000 €) respectivamente, para unas obras que deberían finalizarse el año 2026.

El cuartel de Lupi di Toscana ocupa unos 102.015 m²s en la periferia suroeste florentina (Figura 1). Cuenta con unos 33.000 m²c, situados alrededor de una gran plaza central verde distribuida en 26 edificios. En el interior del recinto destacan una central hidráulica y una torre de agua de 25 m de altura en hormigón de 80 m³ de capacidad. Concebido como pabellones aislados y monofuncionales en forma de U organizados en grupos de tres a ambos lados de la gran plaza central, el cuartel es uno de los mejores ejemplos de arquitectura militar funcional en la búsqueda de la máxima ventilación y soleamiento en Italia. A pesar de su valiosa morfología, el prolongado abandono ha deteriorado drásticamente estos elementos. En su entorno próximo se encuentra suelo vacante y ámbitos residenciales fragmentados, tal y como ocurre en otras tantas periferias urbanas italianas, y tres atractores de actividad como son el centro comercial “Ponte a Greve”, el Hospital “San Giovanni di Dio” y un Centro de Rehabilitación y Asistencia Sanitaria. La accesibilidad al centro de la ciudad se garantiza en transporte público gracias al tranvía, pese a lo que la zona ve afectada por la congestión del tráfico en horas punta.

Por su parte, el cuartel de Santa Caterina ocupa 226.000 m²s en la periferia veronesa, al sureste del centro urbano, entre las orillas del río Adigio y el canal Milani (Figura 2). Este asentamiento se divide en dos construcciones contiguas: una fortificación de tipo Vauban protegida patrimonialmente de 126.000 m²s, construida entre 1850 y 1852 como parte del más amplio sistema de fortificación de la ciudad que, entre 2013 y 2020 fue sede de la iniciativa cultural

⁴ “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (<https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/pnrr-assegnati-28-mld-per-il-programma-pinqua-sulla-qualita-dellabitare-il-40-va>).

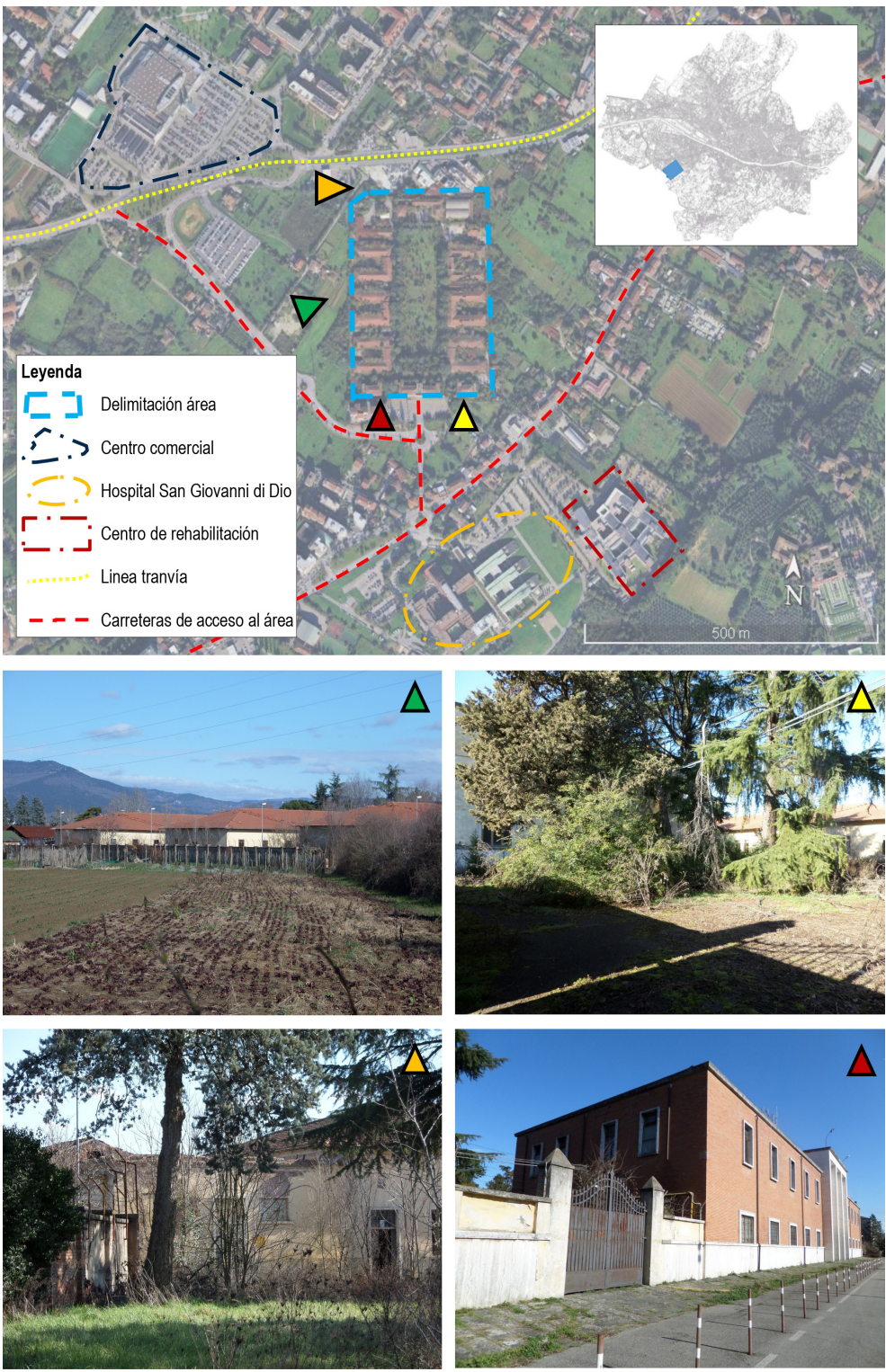
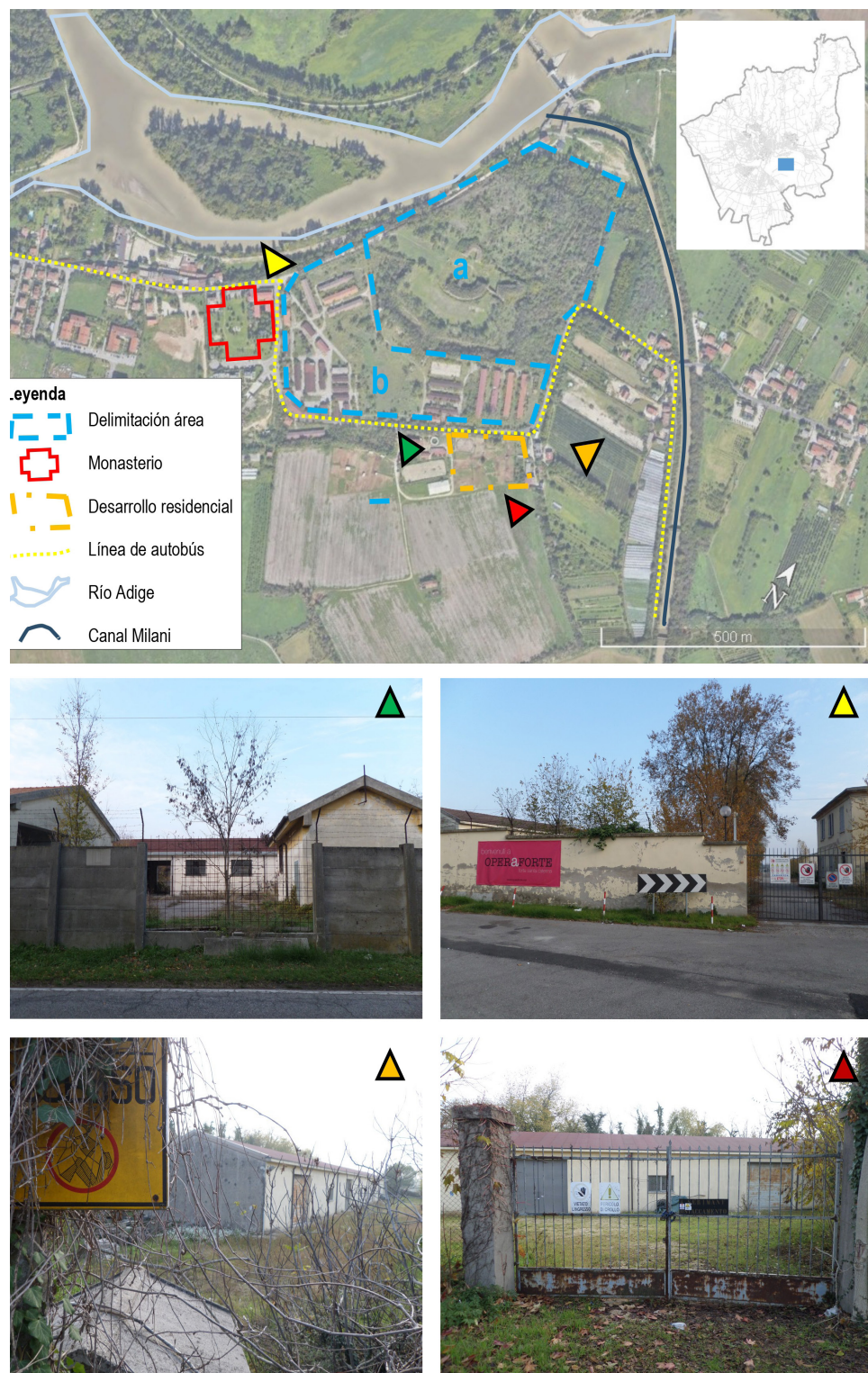


Figura 1. Walkable catchment del cuartel Lupi di Toscana y fotos del área. Fuente: Elaboración de los Autores (2025).



Variables	Cuartel Lupi di Toscana	Área Santa Caterina	
		Fortificación	Cuartel
Tamaño parcela	102.015 m2s	126.000 m2s	100.000 m2s
Superficie construida	33.000 m2c	2.700 m2c	77.920 m2c
Construcciones	26	2	30
Año de construcción	1941-1947	1850-1852	1950
Año de infrautilización	1995	1970-1997	1997
Año de abandono	2008	1997	2008
Año de enajenación	2016	2013	2016
Número de edificios	26	2	30
Edificios protegidos	Edificio de Comandancia Militar	Todos	Ninguno
Tipología de morfología	Funcional	Fortificación tipo Vauban	Ninguna
Reutilización temporal	No	1998-2005 y 2013-2020	No
Proceso de participación pública	Sí	No	
Precio de alquiler y de venta medios de las viviendas a nivel de ciudad y zona	Alquiler ciudad: 14,18 €/m ² Venta ciudad: 4.316 €/m ² Alquiler local: 14,98 €/m ² Venta local 3.763 €/m ²	Alquiler ciudad: 11,54 €/m ² s Venta ciudad: 2.583 €/m ² s Alquiler local: 9,73 €/m ² s Venta local: 1.957 €/m ² s	
Coste de las obras	200.000.000 €	27.000.000 €	
Financiación pública	32.410.759 €	15.000.000 €	

Tabla 1. Datos casos de estudio. Fuente: Elaboración de los Autores (2025).

“Operafortefestival”⁵; y el cuartel de 100.000 m²s y 77.920 m²c, realizado durante la década de 1950, y distribuido en 30 edificios no catalogados sin presentar ninguna distribución formal. A su alrededor se observan espacios abiertos acompañados de una empresa, el *Monastero di Clausura Serve di Maria Oblate Sacerdotali* y una zona residencial de 30.000 m²s en construcción ⁶ en 2024. Si bien la zona dispone de un sistema de transporte en autobús que garantiza la conexión con el centro urbano, las infraestructuras de transporte favorecen al vehículo motorizado privado como principal modo de movilidad.

IV. METODOLOGÍA

A nivel metodológico, la perspectiva cualitativa permite analizar la interrelación de ambos casos con el contexto inmediato y explorar de forma independiente los proyectos de adaptación a usos civiles. Para ello, en octubre y noviembre de 2024, se

han realizado entrevistas semiestructuradas a 5 personas para cada caso de estudio (el concejal de urbanismo local, dos profesores de urbanismo de las universidad locales y dos ciudadanos en representación de las asociaciones locales),acompañadas de observación directa, a través de un estudio de campo en cada caso de estudio ⁷ y un profundo análisis documental de fuentes primarias y secundarias (cartografía histórica, ordenación territorial, legislación y prensa) en los archivos históricos de los dos ayuntamientos.

Se presentan los datos principales de los cuarteles (Tabla 1) y una breve descripción del contexto de ubicación realizado, a través del concepto de *walkable catchment* ⁸, así como una propuesta valorativa acorde a los 10 aspectos propuestos por Ricci et al. (2022). Se han seleccionado dichos indicadores en cuanto proponen evaluar cualitativamente de qué manera la conversión de vacíos urbanos pueda desencadenar un proceso de regeneración urbana y desarrollo sostenible.

⁵ Evento de teatro, cine al aire libre y música en vivo celebrado cada verano, organizado por una organización sin ánimo de lucro (*Ippogrifo Produzioni*), en colaboración con el Ayuntamiento (<http://www.operaforte.it/>).
⁶ <http://www.viveresantacaterina.it/>
⁷ El trabajo consistió en una visita a cada cuartel en diciembre de 2024 (sin poder entrar en sus recintos por cuestiones de seguridad) y su alrededor de forma autónoma, con toma de fotografías y de apuntes sobre las características de los entornos urbanos.
⁸ Que consiste en identificar las funciones ubicadas alrededor de un determinado punto dentro de un radio de 5 minutos a pie.

Variables	Cuartel Lupi di Toscana	Área Santa Caterina
Gobernanza local y supralocal	1	1
Participación pública	2	0
Movilidad sostenible	2	1
Preservación entorno existente	1	1
Reconversión compatible/integrada	2	2
Cuestiones histórico-patrimoniales	1	1
Aspectos sociales	2	0
Equipamientos públicos	2	1
Bienes comunes	1	1
Uso energía renovable	1	1
Total	15/20	9/20

Tabla 2. Aspectos procesos de conversión. Fuente: Elaboración de los Autores

Utilizar estos indicadores permite ofrecer una visión integral y multidimensional del desarrollo urbano sostenible de acuerdo con diversos aspectos clave. Esto ayuda a considerar si los proyectos de reutilización de espacios abandonados solo transformen físicamente las áreas, o si generan impactos positivos a nivel social, económico y ambiental. Para ello se analizaron los 10 aspectos mencionados anteriormente, que se resumen en la Tabla 2, donde cada uno recibe una puntuación de 0 a 2: un 0 indica la ausencia de mejoras o cambios significativos, mientras que un 2 representa avances sustanciales en la integración de dichos elementos.

V. RESULTADOS

El estudio pone de manifiesto la complejidad y desafíos de los procesos de reconversión, que reflejan las dificultades y avances logrados en cada caso. Ambos cuarteles han sido objeto de un largo período de infrautilización y abandono, desde mediados de los años 90 hasta la actualidad, síntoma de las dificultades de coordinar los intereses estatales (económico y de defensa nacional) con las necesidades locales.

Uno de los aspectos distintivos en el desarrollo de estos proyectos fue el enfoque de abajo hacia arriba en el proceso de toma de decisiones, lo cual desempeñó un papel crucial antes de la creación del Plan Director. Este proceso participativo fue denominado “No viviendas sino ciudad 2.0”. La participación se realizó entre los meses de abril y junio del año 2016, a través de tres jornadas de divulgación, 18 entrevistas a grupos de residentes, dos focus group, laboratorios en ocho clases entre

escuelas primarias y secundarias y tres eventos públicos (uno de presentación, uno de caminata y otro de co-diseño), que involucró a más de 600 personas⁹. Sobre su base se convocó un Concurso Internacional de Ideas de Diseño Urbano¹⁰ para la creación de un nuevo asentamiento residencial (octubre 2016 a julio 2018). A pesar de la fallida hipótesis de convertir el antiguo recinto militar en una mezquita en 2017, el proyecto ganador de 2018 pretendía demoler todas las construcciones, salvo el Edificio de la Comandancia y edificar 53.000 m²c distribuidos en vivienda social de 3 a 5 plantas (36.501 m²c, 68% del total), uso terciario (6.000 m²e), alojamiento turístico (4.499 m²c), uso comercial (4.000 m²c) e industrial-artesanal (2.000 m²c) (Figura 3). En cambio, en Santa Caterina se siguió un enfoque *top-down*, donde la ciudadanía no fue involucrada directamente, lo que afectó la aceptación social de la transformación propuesta. En este caso, el Plan Director del 2021 para su reconversión preveía demoler el cuartel y la rehabilitación de la fortificación, con la creación de un parque público de más de 8 hectáreas (Figura 4). Su objetivo era proporcionar un espacio unificado en el que almacenar documentación al crear una nueva centralidad urbana dedicada a la cultura y al tiempo libre que permitiese ahorrar al Ayuntamiento los 340.000 € al año que paga por su almacenamiento. Los espacios del cuartel contarían con un nuevo edificio en forma de L de 16.000 m²c para los archivos municipales, fundaciones locales y museos cívicos, además de la construcción de tres edificios residenciales con una edificabilidad total de 2.600 m²c. La elaboración del Plan Director a fines del año 2020 ha favorecido el debate en torno a su contenido, pero sin contemplar la participación de la comunidad en el proceso de toma de decisiones.

⁹ <https://open.toscana.it/web/noncasemacitta2.0/home>

¹⁰ <https://concorsolupiditoscana.comune.fi.it/>

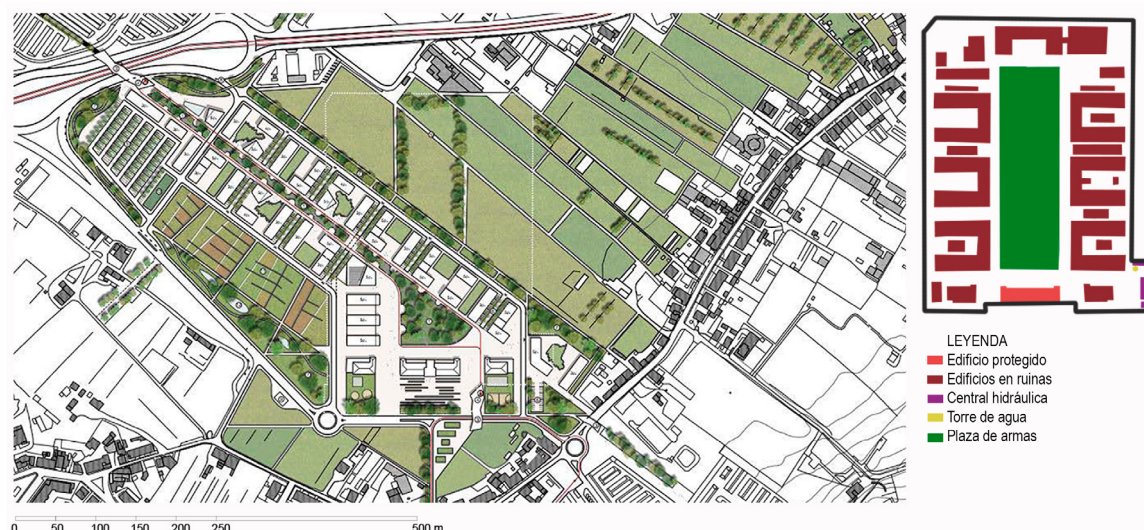


Figura 3. Planimetría del cuartel Lupi di Toscana (arriba) y la propuesta del Plan Director (abajo). Fuente: Elaboración de los Autores a partir del material proporcionado por el Ayuntamiento de Florencia.

Ambos proyectos prevén la realización de infraestructuras para la movilidad sostenible. En Florencia se prevé un nuevo sistema de carriles para bicicletas que se conectará con la red ciclista y peatonal existente, que recorrerá el perímetro del área de intervención y un sistema modular de auto-conducción “on demand” de aproximadamente 450 m de longitud que atraviesa el eje central del cuartel para llegar a la parada del tranvía. Se realiza también un anillo viario perimetral para consentir la conexión del área con el sistema de movilidad existente. El proyecto para el cuartel Santa Caterina dispone solamente la realización de unos carriles bicicletas dentro del área de intervención, mientras no se plantea reforzar el sistema de transporte público ni de movilidad sostenible para conectar el antiguo cuartel con el resto de la ciudad.

En ambos se observa un enfoque diferenciado en cuanto a la preservación del paisaje y el uso de los recursos naturales y antrópicos. Aunque no se conservarán los artefactos arquitectónicos militares originales, ambos proyectos prestan especial atención a la componente natural, que favorece la creación de amplias zonas verdes. En el caso del cuartel Lupi di Toscana, se plantea una estructura verde compleja que incluye un cinturón verde de 22.487 m²s paralelo al carril bici y peatonal perimetral al área de intervención, un parque de 55.912 m²s que se deriva de la recuperación de gran parte de las áreas verdes dentro del recinto del cuartel, un parque central lineal de 16.000 m²s que atraviesa la parte central de la nueva edificación y los huertos urbanos de 13.204 m²s, con un total de más de 100.000 m² de espacios verdes.

Por su parte, el segundo caso se centrará en preservar las áreas verdes existentes, al sumar más de 80.000 m²s de parque.

En cuanto a las funciones integradas y complementarias, ambos casos introducen cambios sustanciales a la morfología original de sus espacios. La intervención en el cuartel Lupi di Toscana se presenta como un proyecto de “cirugía urbana”, que busca integrar viviendas sociales con usos comerciales, culturales y recreativos, al crear un nuevo tejido urbano. Por otro lado, la reconversión del otro cuartel implicará la demolición de la mayoría de las construcciones existentes, reemplazándolas por una estructura en forma de L destinada a archivos y funciones culturales, y preserva las áreas verdes, lo que también supone un cambio significativo en la dinámica del espacio.

Respecto a la puesta en valor del patrimonio histórico y documental, ambos optan por preservar parcialmente el patrimonio arquitectónico. En el cuartel Lupi di Toscana, se mantendrá el Edificio de la Comandancia Militar, declarado de interés cultural en 2014, mientras que en el cuartel Santa Caterina se conservará únicamente la fortificación histórica¹¹. No obstante, ninguno de los proyectos contempla la preservación de la memoria militar, lo que podría interpretarse como una pérdida de la identidad histórica de estos espacios. La inclusión social es otro aspecto considerado. En Florencia todavía no se han concretado las características de las viviendas sociales y aún no se ha

¹¹ <http://www.ifortiassociazione.com/index8.html>

¹² <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/firenze/>

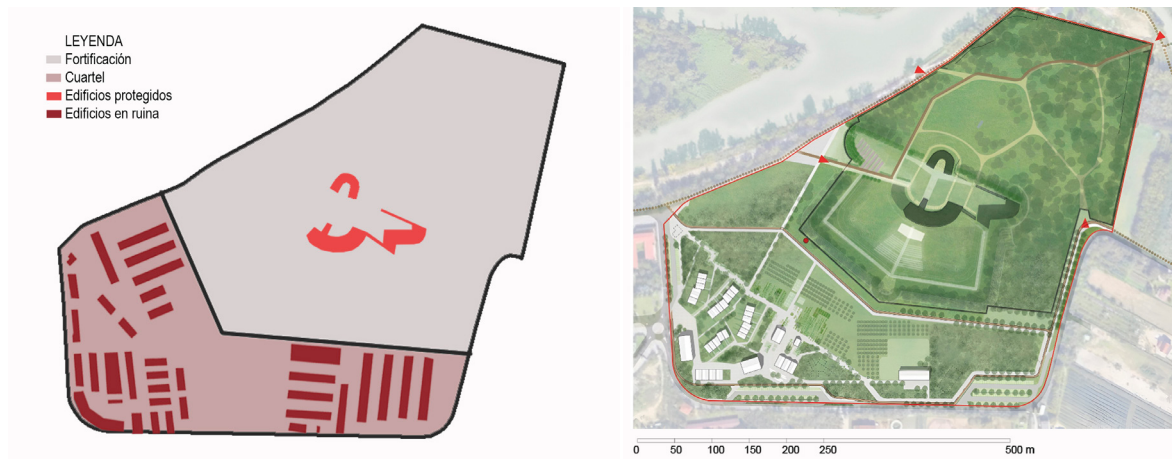


Figura 4. Planimetría del área Santa Caterina (arriba) y la propuesta del Plan Director (abajo). Fuente: Elaboración de los Autores a partir del material proporcionado por el Ayuntamiento de Verona.

definido si habrá una cuota de vivienda social para el cuartel Santa Caterina, así como no existen dato sobre el precio de venta y alquiler. En octubre del año 2024, el precio medio de alquiler y venta de viviendas en Florencia¹² es de 14,18 €/m² y 4.316 €/m², mientras que en la zona del cuartel Lupi de Toscana¹³ tales cifras alcanzan respectivamente los 14,98 €/m² y 3.763 €/m². En el caso del cuartel Santa Caterina¹⁴ los precios de alquiler y de venta de su zona de ubicación son de respectivamente 9,73 €/m² y 1.957 €/m², inferior en relación a los datos de la ciudad¹⁵ en su conjunto 11,54 €/m² y 2.583 €/m².

En cuanto a los equipamientos públicos, el cuartel Lupi di Toscana se enfocará en ofrecer una amplia gama de servicios culturales en el Edificio de la Comandancia, como auditorio, biblioteca, espacios de coworking, y áreas para actividades creativas y artesanales. Por su parte, la reconversión del cuartel Santa Caterina, aunque menos definida en este ámbito, pretende crear una nueva centralidad cultural para Verona.

Finalmente, en relación a la gestión compartida de bienes comunes y el uso de energías renovables, el cuartel Lupi di Toscana propone soluciones innovadoras, como los huertos urbanos y la participación comunitaria en la gestión de los espacios culturales y de servicios. Ambos proyectos prevén la instalación de paneles fotovoltaicos y la implementación de estándares de eficiencia energética en los nuevos edificios, lo que contribuirá a mejorar la sostenibilidad de estas intervenciones. Sin embargo, en el caso de Santa Caterina,

se dispone de menos información sobre la participación comunitaria en la gestión de los espacios.

VI. DISCUSIONES

La recopilación de los resultados permite trazar una discusión basada en diferentes aspectos que evidencian cuatro factores claves que han contribuido a determinar los nuevos usos.

El primero de ellos es si se puede considerar el prolongado abandono como “agente” que ha implicado la ruina de la casi totalidad de los edificios construidos, lo que implica un cambio morfológico radical de los dos cuarteles entre el estado actual y el de proyecto. En el ámbito de los estudios arquitectónicos-urbanos, autores como Turri (2014) han destacado la importancia de los antiguos cuarteles como patrimonio, independientemente de la época en que se construyeron. En general, se reconoce que estos lugares son piezas relevantes en el entorno construido por sus cualidades arquitectónicas, ingenieriles, tecnológicas, urbanas y simbólicas, que pueden ofrecer numerosas oportunidades de conversión a la sociedad civil. Sin embargo, los cuarteles, construidos en los años 40s y 50s según un modelo funcionalista, han sufrido un largo período de infrautilización y abandono, que ha resultado en un grave deterioro de los espacios abiertos y construidos, así como demostrado por Cacciaguerra y Gatti (2009).

El segundo y el tercer factor clave para desencadenar la reconversión han sido, respectivamente, la cesión en propiedad de los cuarteles, a través del mecanismo del *federalismo*

¹³ <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/firenze/legnaia-soffiano/>

¹⁴ <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/verona/borgo-venezia-santa-croce/>

¹⁵ <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/verona/>

demaniale, y la financiación pública estatal otorgada en 2021. La particularidad del contexto italiano por lo que tiene que ver con esta tipología de vacío contribuyó a bloquear las operaciones. De hecho, el continuo cambio de decisiones del Ministerio de Defensa sobre la gestión de sus inmuebles implicó su infrautilización durante una década para acabar en su definitivo abandono coincidente en un contexto de crisis aguda del sector inmobiliario, por lo que el mismo Ministerio no ha podido lograr la venta de estos bienes a través de subastas públicas. Vista esta imposibilidad, ambos bienes se cedieron de forma gratuita a las respectivas administraciones locales que comenzaron a plantear su reconversión.

Por último, se encontraría el enfoque integral de los proyectos. La reconversión de los terrenos militares localizados en áreas periféricas de las ciudades requiere una planificación integral a escala urbana basada en un escenario de desarrollo futuro a medio o largo plazo. De hecho, el análisis demuestra la implementación de dicho enfoque y apunta que los antiguos cuarteles pueden lograr a definir unos ámbitos urbanos más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. No obstante, todavía falta por definir con un mayor detalle varias cuestiones, entre las que destacan su eficiencia energética o la garantía del derecho a la ciudad, por medio de la asignación de viviendas verdaderamente accesibles a la población con menos recursos. Al comparar los precios de alquiler y venta medio de la ciudad y de la zona donde se ubican los antiguos cuarteles, los ámbitos de estudio son más asequibles. Las administraciones municipales tienen ante esta situación la posibilidad de ofrecer una solución que se apoye en encuestas dedicadas a conocer la realidad de la demanda de vivienda a nivel urbano para poder atender a las necesidades del segmento más débil de la población que, aunque no entre en los parámetros para acceder a la vivienda social, necesita un acceso que facilite frente al mercado.

VII. CONCLUSIONES

La investigación llevada a cabo es un primer paso hacia un conocimiento mayor de las acciones de regeneración urbana que se lleva a cabo en las periferias de las ciudades italianas. El trabajo proporciona, también, una primera tentativa para categorizar estos proyectos.

Este estudio pone de manifiesto cómo la evaluación cualitativa de 10 elementos relevantes en términos de regeneración urbana y desarrollo sostenible resulta en un mejor entendimiento de las características de los procesos de reconversión de antiguos cuarteles militares. Esta evaluación puede aplicarse a otras tipologías de áreas abandonadas en otros contextos nacionales independientemente del uso original. La evaluación permite una aproximación más detallada sobre la capacidad que pueden tener los nuevos usos, y el proceso que los sustenta, para lograr una mayor sostenibilidad de la intervención y garantizar una mejor inserción de esta antigua pieza militar en su contexto.

En el caso del cuartel Lupi di Toscana, la puntuación más alta (15/20) demuestra que el proceso está mejor encaminado hacia un desarrollo urbano más sostenible en relación con el cuartel Santa Caterina (9/20), el que no se enfrenta suficientemente a cuestiones fundamentales para la regeneración urbana, como los aspectos sociales y la participación pública.

Se reconoce que la investigación comparativa entre dos ciudades está llena de complejidades y de aspectos a profundizar, como la condensación de una gran cantidad de información y la selección de unas escasas referencias bibliográficas para cada estudio de caso. También es cierto que la interpretación cualitativa de grandes proyectos urbanos aún no realizados reduce la relevancia de su evaluación. Aun así, esta investigación se considera un paso importante hacia el desarrollo de un marco analítico comparativo para la evaluación de los procesos de reconversión de instalaciones militares, aplicable incluso a otros tipos vacíos urbanos, en relación con las características de las ciudades inclusivas, verdes y de buena gobernanza. Además, este estudio proporciona la posibilidad de aplicar este marco en otros contextos geográficos -como el latinoamericano- donde los cuarteles también ocupan espacios estratégicos y socialmente sensibles.

VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT:

Conceptualización, F.C.; Curación de datos, R.C.H.; Análisis formal, F.C.; Adquisición de financiación, R.C.H.; Investigación, F.C. y R.C.H. (igual); Metodología, F.C. y R.C.H. (igual); Administración de proyecto, F.C.; Recursos, R.C.H.; Software, R.C.H.; Supervisión, F.C.; Validación, R.C.H.; Visualización, F.C.; Escritura – borrador original, F.C. y R.C.H. (igual); Escritura – revisión y edición, F.C. y R.C.H. (igual).

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adisson, F. y Artioli, F. (2020). Four types of urban austerity: Public land privatisations in French and Italian cities. *Urban Studies*, 57(1), 75-92. <https://doi.org/10.1177/0042098019827517>
- Bagaeen, S. & Clark, C. (Eds.). (2016). *Sustainable regeneration of former military sites*. Routledge
- Balarezo Alberca, G. M. (2020). La Regeneración Urbana Integral desde el componente socio-cultural del Patrimonio Militar. *Devenir*, 7(13), 153-176. <https://doi.org/10.21754/devenir.v7i13.767>
- Balarezo-Alberca, G. (2024). Los sitios militares de nuestros días: El espacio simbólico militar en Lima megapolitana, Perú. *Urbano*, 27(50), 60-71. <https://doi.org/10.22320/07183607.2024.27.50.05>
- Berruete-Martínez, F. J. (2017). Los vacíos urbanos: una nueva definición. *Urbano*, 20(35), 114-122. <https://doi.org/10.22320/07183607.2017.20.35.09>
- Bonn International Center for Conversion [BICC]. (1997). *Study on the Re-use of former Military Lands*. Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Energy. https://www.bicc.de/Publikationen/bmu_en.pdf~dr572

Cacciaguerra, G. y Gatti, M.P. (2009). Military Architecture: A Pool of Installations to Preserve or Demolish? in K. Karl-Eugen, L. Werner, y W. Volker (Eds.), *Proceedings of the Third International Congress on Construction History*. Brandenburg University of Technology Cpttbus.

Camerin, F. (2021). Regenerating Former Military Sites in Italy. The Dichotomy between 'Profit-Driven Spaces' and 'Urban Commons'. *Global Jurist*, 21(3), 497–523. <https://doi.org/10.1515/gj-2021-0075>

Camerin, F. (2022). Regenerar las áreas militares enajenadas desde finales del siglo XX hasta la actualidad: el caso italiano. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 54(213), 641–664. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.213.7>

Camerin, F. (2024). Former military barracks as places for informal placemaking in Italy. An inventory for new insights. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 17(2), 190–213. <https://doi.org/10.1080/17549175.2024.2327588>

Camerin, F. y Córdoba Hernández, R. (2023). What factors guide the recent Spanish model for the disposal of military land in the neoliberal era? *Land Use Policy*, 134, 106911. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106911>

Camerin, F., y Córdoba Hernández, R. (2024). The regeneration of Spanish military real estate assets from the 1980s in U. Altröck, y D. Kurth (Eds.), *Urban Regeneration in Europe. Jahrbuch Stadterneuerung*. Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-031-64773-4_9

Clanahan, C. M. (2021). Urbanized Defense Communities: A Literature Review on the Policies, Politics, and Planning of Military Readiness and Local Land Use in the United States. *Journal of Planning Literature*, 36(3), 358–372. <https://doi.org/10.1177/08854122211012720>

Commissione 4 Difesa. (1999). *La dismissione dei beni immobili della Difesa nell'ambito della ristrutturazione delle Forze Armate*. Camera dei deputati, Italia.

Dekel, T. (2021). The Military-Urban Nexus: the political-economy of real-estate, development, and the military in Beer-Sheva metropolis. *Critical Military Studies*, 9(2), 117–137. <https://doi.org/10.1080/23337486.2021.1921371>

Ellwanger, G., y Reiter, K. (2019). Nature conservation on decommissioned military training areas - German approaches and experiences. *Journal for Nature Conservation*, 49, 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.jnc.2019.02.003>

Floris, A. (2024). Public real estate as a driver for urban regeneration: an overview of municipal urban plans in Italy. *City Territory Architecture*, 11(25). <https://doi.org/10.1186/s40410-024-00246-4>

Jevremović, L., Stanojević, A., Đorđević, I., y Turnšek, B. (2021). The redevelopment of military barracks between discourses of urban development and heritage protection: The case study of Niš, Serbia. *Spatium*, (46), 22–35. <https://doi.org/10.2298/SPAT2146022J>

Peric, A., y Miljus, M. (2021). The regeneration of military brownfields in Serbia: Moving towards deliberative planning practice? *Land Use Policy*, 102, 105222. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105222>

Piganiol, M. (2022). The contested commodification of state-owned land. *French Politics*, 20, 226–243. <https://doi.org/10.1057/s41253-022-00172-2>

Ricci, L., Errigo, M. F., Fior, M., y Iacomoni, A. (Eds.). (2022). *Rigenerazione urbana e governo della città contemporanea. La prospettiva ecologico-ambientale*. Piani E Progetti. *Urbanistica Dossier*, (24). https://iris.uniroma1.it/retrieve/014ca5b1-5d2c-4fff-82f6-82af4331ceb3/Cristallo_Ri-mappare%20la%20citt%C3%A0_2022.pdf

Romano, P. (Cons.). (2017). *La dismissione e la permula di immobili in uso all'amministrazione della Difesa (2003-2016)*. Corte dei Conti. <https://www.camera.it/temi/allegati/2017/07/20/OCD177-3000.pdf>

Spanu, G. (2023). Urban military geographies: New directions in the (re) production of space, militarism, and the urban. *Geography Compass*, 17(12), e12727. <https://doi.org/10.1111/gec3.12727>

Szabó B., Kovalcsik T., y Kovács Z. (2025). Regeneration of military brownfield sites: A Possible Tool for Mitigating Urban Sprawl? *Land*, 14(3), 596. <https://doi.org/10.3390/land14030596>

Turri, F. (2014). Criticità e potenzialità del progetto di recupero. Caserme 1861–1935 in F. Storelli & F. Turri (Eds.), *Le Caserme e la Città*. Palombi

Turri, F., Cappelletti, V., y Zamperini, E. (2008). Il recupero delle caserme: tutela del patrimonio e risorsa per la collettività. *Territorio*, (46), 72-84. <https://www.francoangeli.it/riviste/articolo/34713>

Turri, F., y Zamperini, E. (2017). Da caserme a università: riconversione e recupero di beni militari dismessi in D.R. Fiorino (Ed.), *Military Landscapes. A future for Military Heritage*. Skirà