



Sección. Investigación | **Section.** Research | **Seção.** Pesquisa

Artículo revisado por pares académicos.

La planta baja en la ciudad contemporánea: los casos de Brascan Century Plaza y el edificio Pátio Victor Malzoni

Eunice Helena Sguizzardi Abascal. Doctora en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo y Magister en Ciencias Sociales de la misma institución. Profesora de Teoría e Historia de la Arquitectura y el Urbanismo de la Universidad Presbiteriana Mackenzie de São Paulo, Brasil y profesora investigadora de la Universidad Politécnica de Madrid. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7721-220X> Correo electrónico: eunicehab@gmail.com

Isabella Gadotti Narciso. Magister en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Presbiteriana Mackenzie de São Paulo, Brasil. Profesora de Paisaje Urbano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo en la Universidad Capital Federal. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5263-3075> Correo electrónico: isabellannarciso@gmail.com



Recibido: 9 de septiembre de 2022

Aprobado: 19 de mayo de 2022

Publicado: 26 de noviembre de 2022

Acceso abierto: Creative Commons: Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0), la cual permite a otros distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir de su obra, de modo no comercial, siempre y cuando den crédito y licencien sus nuevas creaciones bajo las mismas condiciones.



Conflicto de intereses: las autoras han declarado que no existen conflictos de intereses.

Resumen

Este artículo presenta los resultados de una investigación sobre la apropiación de las áreas arquitectónicas de las plantas bajas de los edificios corporativos de la ciudad de São Paulo, centrándose en los casos de Brascan Century Plaza y del edificio Pátio Victor Malzoni. La importancia de la planta baja de un edificio, así como la calidad de su diseño (sumada a una propuesta de diseño urbano con elementos capaces de incentivar las apropiaciones y la fruición) son factores decisivos para establecer el carácter público de un espacio, principalmente en áreas densas de las grandes ciudades. La cuestión que nos guía es mostrar cómo las arquitecturas de las plantas bajas de estos proyectos pueden convertirse en ejemplos relevantes de espacios para mejorar la experiencia urbana.

Palabras clave: apropiación, edificios corporativos, experiencia urbana, fruición, planta baja.



The ground floor in the contemporary city: the cases of Brascan Century Plaza and the Pátio Víctor Malzoni building

Abstract

This article presents the results of research on the appropriation of architectural areas on the first floors of corporate buildings in the city of São Paulo, specifically focusing on the Brascan Century Plaza and the Pátio Víctor Malzoni building. The significance of the first floor in a building, along with the quality of its design (combined with an urban design proposal incorporating elements capable that encourage appropriation and enjoyment) are decisive factors in establishing the public character of a space, particularly in densely populated areas of large cities. The main objective is to demonstrate how the architectures features of the ground floor in these projects can serve as relevant examples of spaces that enhance the urban experience.

Keywords: appropriation, corporate buildings, urban experience, fruition, first floor.

O piso térreo na cidade contemporânea: os casos do Brascan Century Plaza e do edifício Pátio Victor Malzoni

Resumo

Este artigo apresenta os resultados de uma investigação sobre a apropriação das áreas arquitetônicas dos pisos térreos de edifícios corporativos na cidade de São Paulo, tendo como foco os casos do Brascan Century Plaza e do edifício Pátio Víctor Malzoni. A importância do piso térreo de um edifício, bem como a qualidade de seu desenho (somada a uma proposta urbanística com elementos capazes de incentivar apropriações e fruição) são fatores decisivos para estabelecer o caráter público de um espaço, principalmente em áreas densas das grandes cidades. A questão que nos guia é mostrar como as arquiteturas dos pisos térreos desses projetos podem se tornar exemplos relevantes de espaços para melhorar a experiência urbana.

Palavras-chave: apropriação, edifícios corporativos, experiência urbana, fruição, piso térreo.

Introducción

Este artículo muestra cómo se dan las diferentes formas de apropiación de las plantas bajas en los edificios corporativos de la ciudad de São Paulo. En ocasiones, estos espacios son destinados al uso común y al acceso de las personas. En esta investigación se indaga cómo los “espacios libres corporativos” o “plazas corporativas” descubiertos o semicubiertos, ubicados en regiones donde el sesgo es hacia las actividades terciarias— pueden estructurar un sistema de espacios libres diferenciados en planta baja. Se trata de entender la medida en que se valora el proyecto de construcción y las ideas del promotor en la creación de un espacio de uso público que favorezcan las necesidades de los habitantes que circulan y habitan la ciudad.

Así, estos espacios son entendidos como lugares diseñados o construidos por entidades privadas, pero que, por alguna razón o motivo, terminaron permitiendo el uso y acceso de las personas. De esta manera, es posible ver este fenómeno a través de la expansión del espacio colectivo y de la extensión del territorio privado. Los espacios privados de uso público representan cada vez más las apropiaciones y conformaciones de la ciudad contemporánea y, en este sentido, acaban siendo denominados “plazas” o “salones urbanos” (Ghirardo, 1999). El término “plaza” se utiliza, entonces, para aludir a un lugar que posibilita prácticas sociales colectivas y fomenta interacciones e intercambios entre las personas, aunque sean espacios controlados, esencialmente, por entidades privadas.

Una cuestión fundamental que guía este trabajo es que la apertura del edificio corporativo a la ciudad y la propuesta de su diseño urbano en la planta baja pueden fomentar nuevas oportunidades de apropiación y crear diálogos entre diferentes interfaces urbanas. Esto se debe a que tales configuraciones físico-espaciales influyen directamente en la vida pública en las ciudades. El acto de observar el espacio y las interacciones que ocurren allí es como fundamental para ver la historia de la ciudad, entender su funcionamiento y analizar la cultura de uso de una sociedad.

Así mismo, la observación es importante para diagnosticar cuáles son las áreas problemáticas de la ciudad y predecir mejores formas de construir espacios de uso común para una sociedad con mejor calidad de vida.

Por lo tanto, exponemos aquí los registros y principales resultados de los casos estudiados en un trabajo de maestría sobre la apropiación de dos plazas corporativas: el Brascan Century Plaza y el Edificio Pátio Victor Malzoni —ambos ubicados al sur de São Paulo—. En ambos lugares existen diferentes formas de percepciones con respecto a las experiencias del espacio urbano de sus plantas libres; así como conocimientos que fundamentaron la comprensión sobre el funcionamiento y las dinámicas reales e intenciones de diseño presentes en cada una de las propuestas de las plantas bajas. La elección de estos dos casos de estudio se produjo para hacer una comparación y destacar la importancia de esta tipología de espacio, todavía escasa en la ciudad de São Paulo. Los espacios, ubicados en plantas bajas, destacan por sus propuestas arquitectónicas diferentes al edificio convencional aislado y amurallado para la ciudad. Así, la innovación arquitectónica también está marcada por las inéditas y generosas aperturas a la ciudad.

El método adoptado para el análisis comparativo entre los dos casos seleccionados se basó en visitas técnicas a estos lugares, iluminadas por categorías de análisis y procedimientos de investigación definidos. En cada visita se llevaron a cabo acciones de conteo, mapeo, rastreo, trazado, fotografía, diario y paseo de análisis y registros de detalles y matices que suceden en estos espacios. Toda esta recopilación de información permitió obtener importantes datos sobre la vida en la ciudad y, además, poner de manifiesto el potencial de cada proyecto. Entre los resultados obtenidos fue posible identificar diferentes formas de apropiación de estos espacios privados para uso público, cada una con su propia realidad y cultura de uso.

Finalmente, este artículo contribuye al debate sobre la utilización de los espacios privados para uso público. Esto con el fin de que se

desarrolle y, posteriormente, se consolide una cultura de disfrute colectivo en Brasil. En este contexto es necesario generar subsidios para que los empresarios y urbanistas mejoren sus acciones conjuntas, a la luz de los instrumentos urbanísticos y dimensiones urbanas de incentivo para la producción de estos espacios, especialmente en las áreas densamente pobladas de las grandes ciudades. Al fin y al cabo, las ciudades necesitan aprender a articular y estimular las formas de uso y vivencia de los espacios que se proponen.

La importancia de la planta baja para la ciudad contemporánea

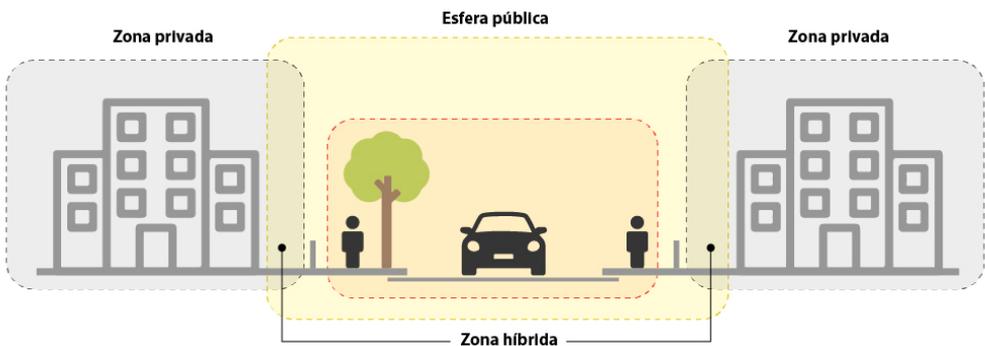
La planta baja es uno de los elementos principales para la construcción de la ciudad a nivel de los ojos y donde se puede identificar la eficacia de una ciudad, con respecto a sus espacios urbanos. A través de la planta baja la ciudad se encuentra con sus edificios y allí los ciudadanos celebran reuniones e interactúan con otras personas (Karssenber, Laven, Glaser y Van Hoff, 2015). Estos son los espacios de transición que permiten la integración entre escenarios públicos y privados y que influyen directamente en las sensaciones y percepciones de las personas que se encuentran a pie de calle.

Estas posibilidades de perspectivas y experiencias urbanas a esta escala tienen lugar

en lo que Karssenber et al. (2015) entienden como “esfera pública” (figura 1), es decir, la zona híbrida que incluye tanto la presencia de las fachadas de los edificios como todo lo que se puede ver y experimentar a la altura de los ojos. Sin embargo, a menudo, los arquitectos se centran sólo en construir edificios, en lugar de crear buenas calles, aceras y propuestas de planta baja. Lo anterior representa un gran problema, pues en el campo del diseño urbano de la esfera pública, todo tipo de interés juega un resultado significativo en la vida urbana, pues ofrece sentidos de organización, comodidad y seguridad para los que caminan en la ciudad.

Caminar y observar la ciudad a esta escala permite experimentar lo que ofrecen las zonas a pie de calle, así como saborear la riqueza de detalles e información que, generalmente, no se percibe desde otros ángulos. A ras de suelo, los paseos pueden resultar interesantes y significativos, el tiempo pasa rápidamente y las distancias parecen más cortas, sobre todo cuando hay una buena formulación y propuestas de diseño. Sin embargo, en los lugares donde no hay espacios de transición interesantes y las zonas de la planta baja están amuralladas, o son poco variadas, el paseo parece largo, peligroso y pobre en experiencias. En estos casos, el proceso de caminar se vuelve monótono y, la mayoría de las veces, termina por desanimar a las personas (Karssenber et al., 2015).

Figura 1. Esquema de la esfera pública



Fuente: elaboración propia (2022).

Se puede decir, entonces, que las buenas propuestas para las plantas bajas —con buenas condiciones ambientales y espacios de carácter bien definidos, en un cruce con la economía urbana y la experiencia en la ciudad—, estimulan el encuentro y la interacción entre las personas. Todo el entorno urbano se configura a partir de este ambiente y la planta baja desempeña un papel indispensable, ya que solo ocupa el 10% de un edificio, pero determina el 90% de las actividades y aportaciones que tienen lugar a su alrededor. Por ende, es importante conocer los intereses de uno de los principales actores implicados en este campo: los agentes del mercado inmobiliario; ya que, en la mayoría de los casos, la permeabilidad o no de la planta baja no es un factor determinante para la rentabilidad de su producto. Esto representa un plus y no el punto crucial a la hora de decidirse por el diseño y la inversión de un edificio. Así, los propietarios y promotores se dan por satisfechos cuando consiguen alquilar o vender el 90% de sus edificios. En tales situaciones, la planta baja tiene un valor de mercado completamente diferente, difícil y fragmentado. Por lo general, el nivel de la planta baja tiene un significado restringido, como una entrada o sólo un punto de seguridad local (Karssenberget al., 2015).

Todavía se explora poco cuando esta iniciativa proviene de los miembros de este sector, a menos que haya algún tipo de incentivo o imposición. Abrir el edificio a la ciudad y proponer buenas condiciones urbanas en la planta baja sigue siendo un reto por resolver. Esta complejidad existe en zonas densamente pobladas y situadas en regiones de centralidad, donde se concentran las actividades terciarias. A su vez, hay una fuerte tendencia a estructurar un sistema diferenciado de espacios libres en la planta baja que, a menudo, propone la inserción de un paisajismo muy especializado y de alto nivel. Esto último confunde al peatón por sus barreras visuales impuestas.

Es esencial crear estrategias adecuadas en las que el Gobierno, los promotores, diseñadores, arquitectos, propietarios e inquilinos tengan un papel claro. En este sentido, es

importante estimular la libertad de movimiento de los peatones en las ciudades, así como invertir en la creación de una buena arquitectura de planta baja pensada desde diferentes perspectivas. Esto es clave ya que la configuración del diseño urbano puede mejorar fácilmente las condiciones de fruición pública, lo que facilita y fomenta el acceso a edificios que parecen visualmente ambiguos por su alta complejidad y mezcla de elementos que los componen.

Es importante considerar que el nivel de actividades y la interacción social no indican necesariamente una mejor calidad urbana, ya que esta no se puede centrar solo en cuántas personas caminan, se detienen, se sientan o se paran. Es importante ver que haya un contenido acertado para ofrecer buenas experiencias urbanas (Karssenberget al., 2015). Sin embargo, la abundancia de elementos tampoco asegura que estos espacios vayan a tener siempre éxito o proporcionen mejores relaciones de intercambio y convivencia social. De lo que hay que preocuparse, entonces, es de la forma y del tipo de elementos a insertar, en función del perfil y de las necesidades del público que frecuenta los espacios de un determinado lugar, porque lo que se observa es la inserción de elementos sin ningún tipo de tratamiento o conjunto de ideas que los hagan aptos para el estímulo de la apropiación. La mayoría de las veces, se evidencia una clara falta de preocupación por el diseño urbano.

En el siglo xx, con Jane Jacobs y la crítica ortodoxa al urbanismo moderno, se revisa el papel de los espacios abiertos —antes guiados por las condiciones higiénicas y la provisión de espacios colectivos (Ghirardo, 1999). Este debate ilumina la relación entre las apropiaciones del espacio y sus características arquitectónicas, además de alcanzar un punto crítico al incorporarse gradualmente en la formulación de la legislación para el uso y la ocupación del suelo. La planificación urbana comienza a incluir en sus agendas el patrón de uso en áreas urbanas específicas, porque el hecho de que las personas se sientan atraídas a caminar y permanecer en el espacio de la ciudad en el que se encuentran es una cuestión de trabajar cuidadosamente con la escala humana.

Lo anterior permite invitar a las personas, ya sea a disfrutar, caminar u observar la propia ciudad (Gehl, 2013).

El urbanismo es, en este momento, una cuestión importante para el desarrollo de las ciudades, porque tiene mucho que ver con la capacidad de proporcionar espacios adecuados para la vida en público o, mejor dicho, de la esfera pública y, por lo tanto, contribuir a la calidad de la vida urbana (Aguar y Netto, 2012). Entendido como un conjunto de cualidades – buenas o malas– que distinguen a una ciudad en sus diferentes frentes, el urbanismo puede ser leído, sentido y percibido de diversas maneras y por diferentes personas (Aguar, 2012).

Por el momento, es importante cumplir con el principio básico de conectar la vida, el espacio y los edificios en una relación mutua, buscando establecer sus propias formas de relación. Una vez conseguido esto, es posible ofrecer buenos ejemplos de espacios y una fuerte tendencia a que se conviertan en lugares de carácter público y escenario de manifestaciones sociales. De esta manera pueden ser ejemplos replicables y referencias pertinentes de espacios para mejorar la calidad de vida en las ciudades.

Las plantas bajas de los edificios corporativos

Las discusiones sobre la importancia de las plantas bajas abiertas para la apropiación de las personas se dirigen a las plantas bajas de los edificios corporativos, en específico. En algunas situaciones, estos lugares acaban abriéndose a la ciudad y ofrecen espacios comunes con limitaciones de entrada y reglas de uso, al ser planificados y gestionados por entidades privadas.

Para caracterizar las plantas bajas analizadas, en el ámbito de este artículo, se propone la expresión espacio privado de uso público para definir a las “plazas corporativas” mencionadas anteriormente. Esta categoría se refiere a los espacios abiertos corporativos y plazas de uso común que se integran en edificios multifuncionales y corporativos, generalmente ubicados

en zonas de la ciudad centradas principalmente en actividades terciarias o cuaternarias. En ellas se tiende a un sistema diferenciado de espacios libres en planta baja, marcado por la presencia de un paisajismo especializado que, por hipótesis, valora más el proyecto de construcción y los intereses del promotor que la creación de un espacio de uso público que favorezca a los habitantes que circulan y habitan la ciudad.

El término “plaza” se utilizó para crear una metáfora que permita interpretar mejor un lugar que ofrece posibilidades y tiene potencial para el uso colectivo. Aunque son espacios de propiedad privada, el término hace una analogía con respecto a un espacio que favorece el encuentro e intercambio inmediato entre las personas. Dado que se trata de un fenómeno que aparentemente tiene repercusiones a escala mundial –pero que aún es poco abordado e investigado en Brasil–, optamos por centrarnos en la ciudad de São Paulo, ya que la ciudad es el mayor centro financiero del país y, por tanto, es una metrópolis que se enfrenta a problemas similares a los de las principales ciudades capitalistas del resto del mundo.

En ese sentido, este artículo muestra algunos de los resultados obtenidos en relación con las apropiaciones de dichos espacios, sintetizando los hallazgos de una investigación de maestría. Uno de los objetivos de este análisis es comprender cómo transcurre la vida urbana en estos lugares e identificar si son ejemplos relevantes de espacio. El estudio de las plantas bajas, a su vez, pretende exponer las investigaciones prácticas realizadas sobre dos casos de estudio: uno sobre el Brascan Century Plaza y otro sobre el Edificio Pátio Victor Malzoni. Ambos proyectos arquitectónicos tienen propuestas diferentes, con dos inserciones urbanas distintas, pero que ofrecen aperturas particulares y significativas a la ciudad.

La investigación afirma que las plantas bajas de los edificios corporativos que ofrecen áreas libres de uso común son ejemplos relevantes para crear mayores y mejores condiciones para la interacción social. Esto se debe a que a través de cada proyecto urbanístico se

crean respiraderos y una mayor accesibilidad en áreas densamente pobladas y verticalizadas, donde hay descuido y asfixia de las formas de interacción social, así como falta de áreas de planta baja que permitan la apropiación y permanencia.

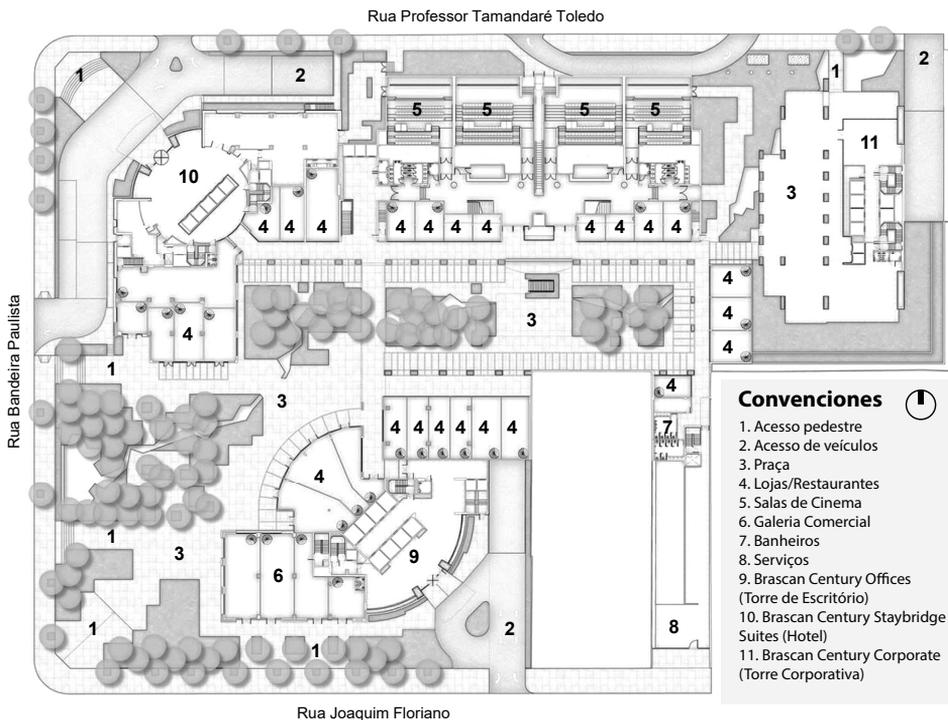
Brascan Century Plaza

Brascan Century Plaza es uno de los pocos complejos multifuncionales con una plaza privada común en la planta baja en Brasil y uno de los más conocidos de su tipo en la ciudad de São Paulo. El proyecto, que data de 1998 y se completó en 2003, reúne tres torres con usos y volúmenes distintos, que cuentan con una plaza diferente en la planta baja. La construcción ofrece una amplia zona verde, junto con espacios colectivos de uso común. Diseñado por los arquitectos Jorge Königsberger y Gian-

franco Vannucchi, el complejo ocupa prácticamente toda una manzana en la región de Itaim Bibi (figura 2), en una parcela de 12 600 m², con 93 805 m² de superficie construida (Melendez, 2003).

Por lo tanto, el diseño de la plaza de la planta baja de Brascan muestra la idoneidad de los espacios de transición, ya que el lugar ofrece diferentes tipos de actividades, usos y productos para las personas: un complejo de cines, varias tiendas y restaurantes, una galería comercial, gimnasio y un gran patio de comidas. Además, la plaza alberga un paisajismo de alto nivel que impregna gran parte de la zona de la planta baja e interconecta todas las entradas y accesos; con esto, se invita a quienes entran a pasar por los caminos propuestos y se anima a las personas a apropiarse del espacio (figura 3).

Figura 2. Ejecución del proyecto Brascan Century Plaza



Fuente: elaboración propia (2022).

Figura 3. Paisajismo de la Plaza del Siglo de Brascan



Fuente: fotografía de Isabella Gadotti Narciso (2020).

Figura 4. Planta baja y créditos en Brascan Century Plaza



Fuente: fotografía de Isabella Gadotti Narciso (2020).

Figura 5. Flujo de personas y créditos en Brascan Century Plaza



Fuente: fotografía de Isabella Gadotti Narciso (2020).

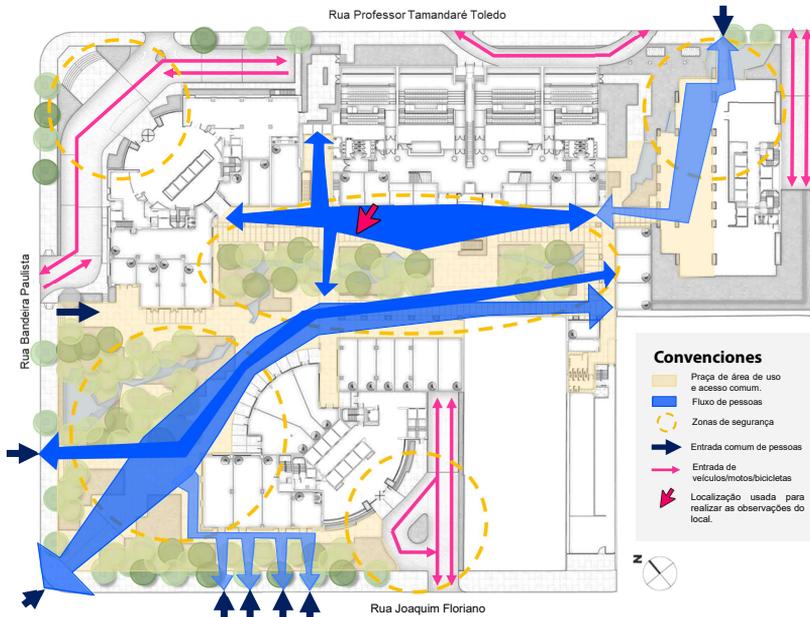
Este proyecto parece haber nacido de una propuesta diferenciada, que alberga un complejo comercial de alto nivel en el barrio. Sus espacios abiertos se convierten en instrumentos para la consolidación de funciones comerciales específicas controladas por la dirección del lugar y representan algo más que áreas directamente destinadas a la expresión de la ciudadanía y el ocio colectivo.

La creación del espacio de uso colectivo en este proyecto amplía el territorio privado, lo que se suma al incentivo de la entrada en la planta baja. Los elementos y usos implementados también contribuyeron a la mejora de las condiciones de fruición y permanencia en la zona, dejando, sin embargo, la gran mayoría de las actividades y acciones restringidas y limitadas dentro del lote (figura 4). Por otro lado, este ejemplo muestra la delicadeza del proyecto al conjugar los intereses del propietario con una propuesta de diseño urbano para la planta baja capaz de generar permanencia —prevista junto a los arquitectos que la diseñaron—. Con esta apuesta se logra, además, satisfacer las necesidades de los transeúntes del lugar y fomentar la

práctica de la vida pública en esta modalidad de espacios abiertos en la ciudad (figura 5).

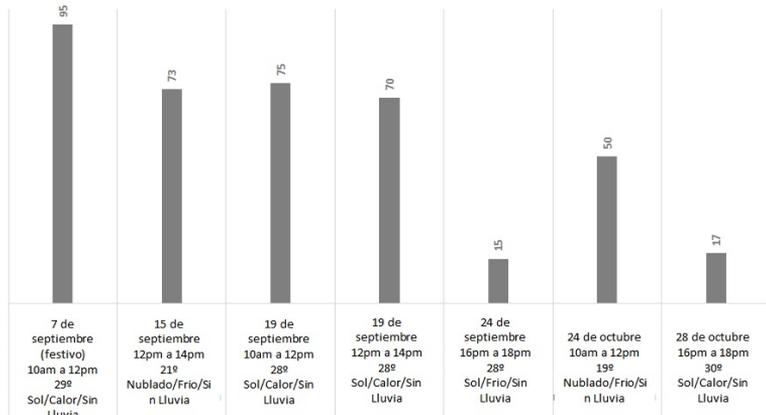
Durante las observaciones realizadas para la investigación se evidenció que el espacio ofrecido por el Brascan favorece a las personas al proporcionarles diversas actividades, especialmente las relacionadas con su permanencia y consumo (figura 6). Sin embargo, este espacio es selectivo y limitado, debido a los dispositivos de seguridad presentes (como las cámaras y un importante número de guardias de seguridad) que vigilan y protegen sus instalaciones. Aun así, es un espacio receptivo y ofrece numerosas oportunidades urbanas, incluso en su entorno, ya que sus aceras son más utilizadas. Por otra parte, se identificó la presencia de otras actividades, entre las que se destaca la activación de un mercado libre que ocurre todos los martes (figura 7). Al estar situada en una zona densamente poblada de la ciudad, y con fuertes características vinculadas al sector empresarial, se percibió que muchas personas hacen uso de la plaza para trabajar al aire libre y realizar intervalos de actividad física.

Figura 6. Análisis de Brascan Century Plaza



Fuente: elaboración propia (2020).

Figura 7. Gráfico de Flujo de personas por día en Brascan Century Plaza



Fuente: elaboración propia (2020).

La afluencia de las personas se produce con mayor intensidad durante los días laborales, mientras que los fines de semana se convierte en un lugar frecuentado por un público selecto, probablemente conocidos o quienes viven cerca. En cuanto a las actividades más habituales, se observó que las personas suelen sentarse en las mesas del patio de comidas o esperar a alguien. Otra situación que se observa con frecuencia es el acto de usar el teléfono móvil mientras se está sentado en los bancos existentes o incluso de pie. Las personas también utilizan la plaza como espacio de lectura, trabajo y entretenimiento y, generalmente, acaban dedicando más tiempo a estas actividades. Otros lo utilizan como un espacio permanente, una “sala de estar urbana” (Ghirardo, 1999), de contemplación y descanso, ya sea después de la pausa del almuerzo, o al final de la jornada, en diferentes momentos. La plaza de la planta baja, por así decirlo, resulta ser un respiro y un refugio para los que viven en el barrio, así como para quienes trabajan en los alrededores y las personas que están de paso. En definitiva, lo que se encontró fue un conjunto de escenas cotidianas que, posiblemente, definen un modo de vida contemporáneo, y ponen de manifiesto el deseo y el placer de las personas por disfrutar de un espacio abierto en una región muy concurrida de la ciudad.

Edificio Pátio Victor Malzoni

El edificio Pátio Victor Malzoni es otro ejemplo de desarrollo corporativo con una planta baja privada común en la ciudad de São Paulo (figura 8). Es conocido por ser un edificio de referencia y un ícono de una de las zonas más valoradas de la ciudad (la Avenida Brigadeiro Faria Lima), debido a su volumetría y a la audacia de su propuesta arquitectónica, concebida por la firma Botti Rubin Arquitetos (Tamaki, 2012).

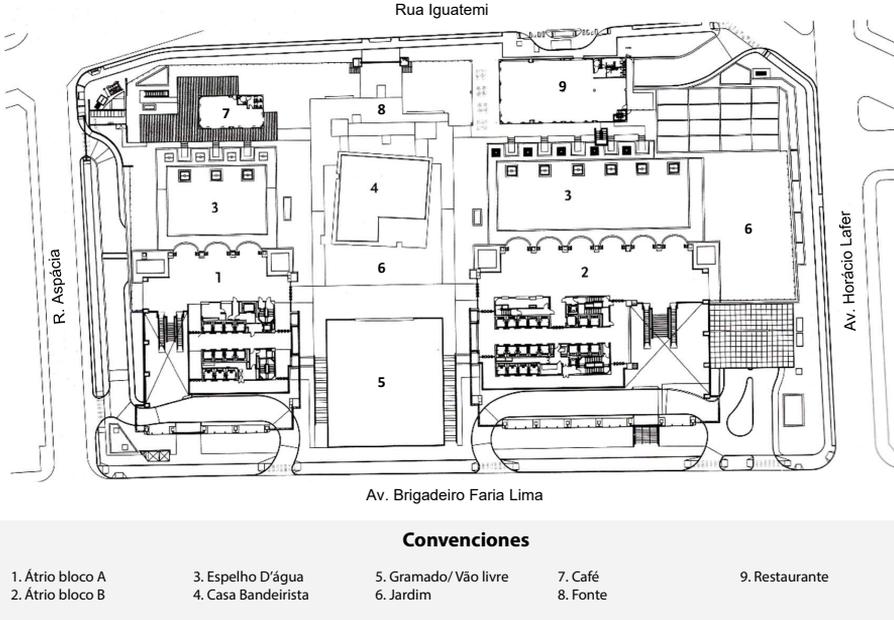
El proyecto, que inició en 2008 y finalizó en 2013, concentra una torre corporativa compuesta por tres bloques distintos e integrados. En su planta baja se creó un vano libre que alberga una de las casas pioneras restantes que registra parte de la historia de São Paulo. Además, ofrece una amplia zona de permanencia y áreas de consumo y entretenimiento. La construcción fue implantada en toda una manzana dentro de la región de Itaim Bibi.

La propuesta arquitectónica concibe un edificio que rodea la Casa Bandeirista (figura 9), mediante un vano libre en el que los dos bloques de los extremos estarían apoyados en el suelo e interconectados por un bloque de transición suspendido que superaría un vano de 44 m y estaría a 30 m de la Casa Bandeirista. La altura del vano fue pensada con la intención de respetar el radio de protección del inmueble catalogado y sigue las

recomendaciones del Departamento de Patrimonio Histórico de São Paulo (DPH); al mismo tiempo, crea un elemento que realzara la casa

y aprovechara el potencial constructivo del terreno (Tateoka, 2014).

Figura 8. Implantación del edificio Pátio Victor Malzoni



Fuente: elaboración propia (2020).

Figura 9. Vista panorámica del edificio Pátio Victor Malzoni



Fuente: fotografía de Isabella Gadotti Narciso (2020).

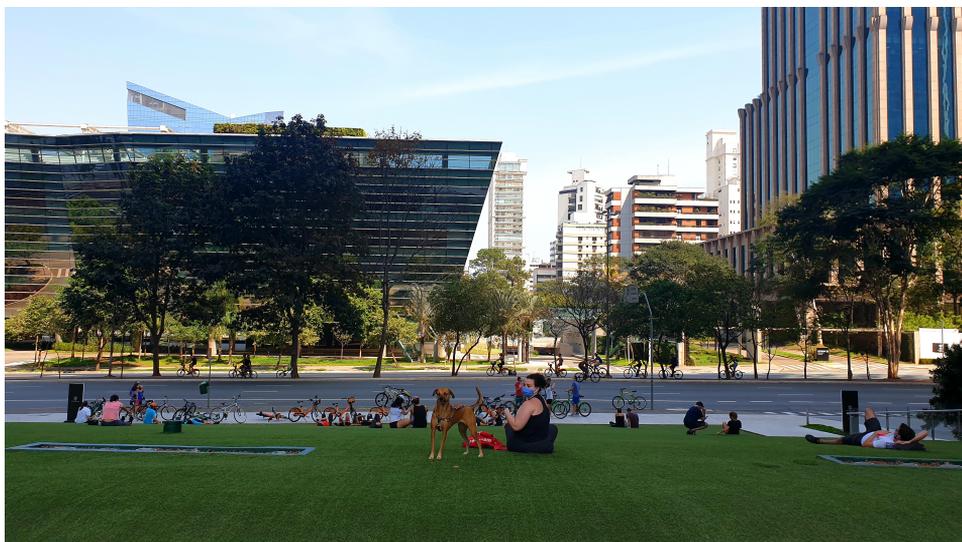
El diseño de la plaza en la planta baja también muestra, claramente, la adopción de espacios de transición. Sin embargo, este complejo no ofrece una amplia gama de oportunidades de usos definidos para tiendas, zonas de consumo o mesas, situación que condiciona las prácticas sociales a un papel ligado a la contemplación y el ocio. Lo que se observa en este caso es que la plaza de la planta baja se ha convertido en un importante punto de encuentro, un espacio de respiro en la región. Además, la plaza es visitada por deportistas y personas que quieren hacer actividades físicas los fines de semana (figura 10). Este es un espacio interesante como punto de encuentro de amigos, donde las personas van a contemplar la ciudad, y es un lugar adecuado para que las familias entretengan a sus hijos.

Al ser una propiedad privada que permite el acceso colectivo, durante la investigación se registró en este caso una mayor restricción de la libertad y claridad de acceso a la planta baja (figura 11). Se puede decir que hay un condicionamiento y una intimidación al acceso, pues los límites entre la acera y el solar funcionan como barreras. Aun teniendo una planta baja

con áreas libres —que en teoría permitirían el libre acceso y uso colectivo— la monumentalidad y la escala del gran césped verde que cubre el área invita y filtra, al mismo tiempo, y no es común una apropiación como forma de ocio cuando no se verifica la presencia de más personas que hacen uso de ese espacio.

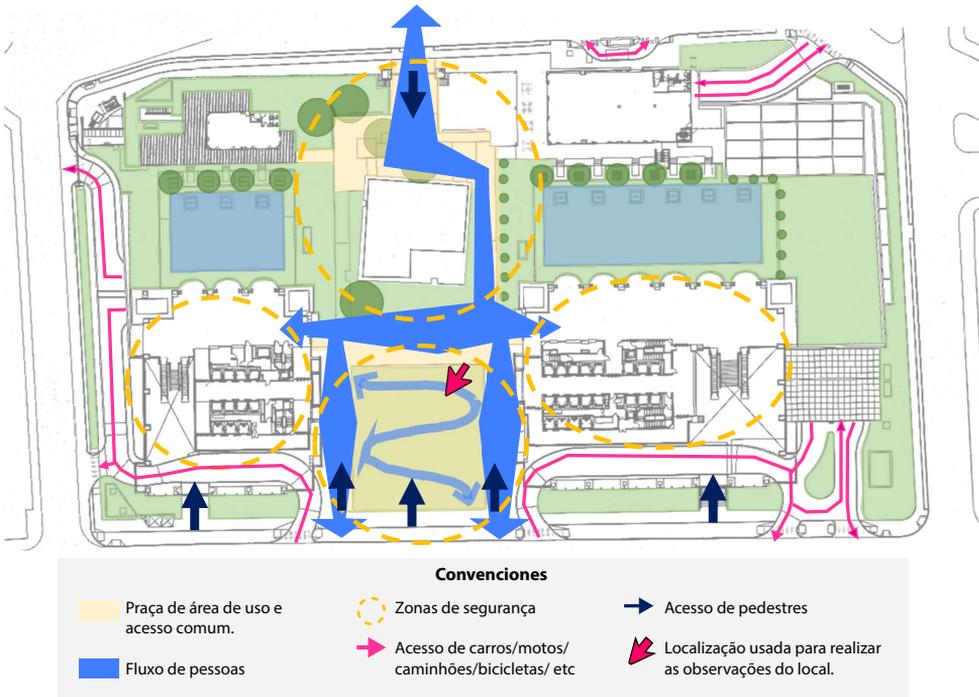
En cuanto a las actividades más comunes, se observó que las personas visitan el césped de la planta baja para diversos tipos de usos. Otro registro observado es la práctica de actividades físicas, en particular la meditación y el patinaje sobre el pavimento. Otras personas que acceden al césped suelen entretenerse con sus teléfonos móviles o simplemente contemplar el paisaje (figura 12). La plaza, además, se utiliza a menudo para pasar, pero esta práctica se observa más durante la semana, cuando hay menos apropiación en el césped. Se puede considerar, pues, un respiro y un refugio para los que viven en el barrio durante los fines de semana. Además, la plaza admite un flujo moderado y ejerce cierta influencia en las actividades sociales de los habitantes y transeúntes que circulan y habitan sus alrededores.

Figura 10. Planta baja libre del edificio Pátio Victor Malzoni en proceso de apropiación



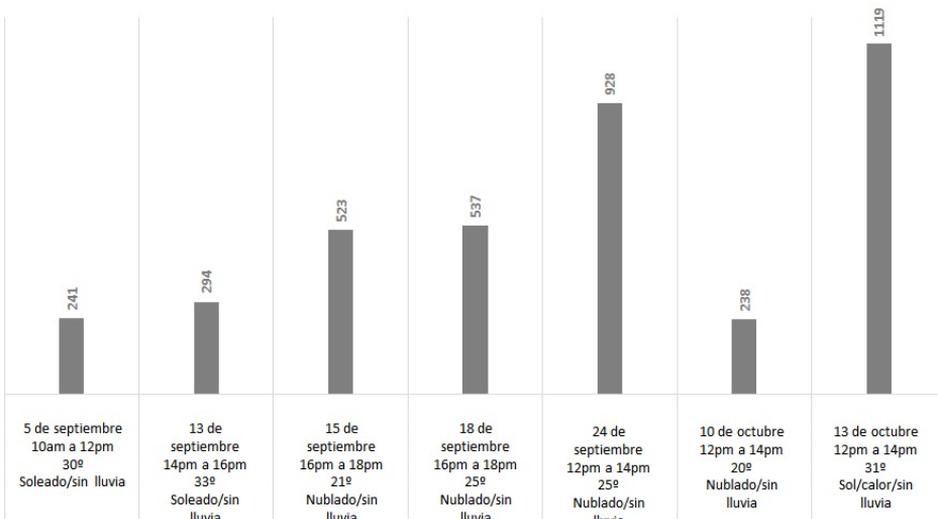
Fuente: fotografía de Isabella Gadotti Narciso (2020).

Figura 11. Análisis del edificio Pátio Victor Malzoni



Fuente: elaboración propia (2020).

Figura 12. Afluencia de personas por día en el edificio Pátio Victor Malzoni



Fuente: elaboración propia (2020).

Consideraciones finales

Este estudio se centró en la apropiación de las plantas bajas libres de edificios corporativos. Dicho análisis puede decir mucho sobre la forma en que se deben dotar de espacios públicos a las zonas densamente pobladas y verticales de las grandes ciudades. Se ha demostrado que estos espacios son ejemplos relevantes para promover oportunidades urbanas inéditas, ya sea dentro del propio solar o en sus inmediaciones. Así se permiten y fomentan, aunque sea mínimamente, las formas de convivencia social en una ciudad.

Parece que estos son los nuevos lugares de apropiación pública y representación de la vida en la ciudad contemporánea. Allí, la unión entre los conceptos de “público” y “privado” es fundamental para la calificación del entorno urbano. El estudio sobre la apropiación de las plazas corporativas seleccionadas, a su vez, demuestra que se deben proporcionar estos espacios públicos en las grandes ciudades y cómo las buenas arquitecturas de planta baja son importantes para mejorar las experiencias urbanas.

Los resultados expuestos en este artículo nos permitieron reflexionar sobre el funcionamiento y la dinámica de los espacios privados de uso público. Para ello, se tuvo en cuenta registros sobre la vida urbana contemporánea y, principalmente, sobre la activación de los espacios públicos, aunque cada caso tiene su propia particularidad y forma de funcionamiento. Estudiar la ciudad desde la perspectiva de las personas es esencial y hace que cualquier debate sobre la ciudad sea aún más amplio. En este aspecto, la escala de la planta baja es indispensable para que los análisis sean aún más ricos e interesantes.

El estudio de las plazas corporativas en la ciudad de São Paulo es todavía reciente. Hay poca previsión y planificación de más espacios abiertos para la ciudad. Todavía hay pocos estudios y ejemplos de proyectos que sean abiertos y ofrezcan entrada o uso común para todos. El hallazgo más común se centra en el edificio aislado del resto de la ciudad. La mayoría de las

veces, se identifica una clara despreocupación por el diseño urbano; porque estos proyectos se caracterizan por un paisajismo de alto nivel que se impone como barrera, propuesto a través de una premisa que proviene del arquitecto que creó el proyecto, sumado a la voluntad del empresario.

Sin embargo, se entiende que este es un fenómeno aún en desarrollo. De hecho, hay una gran demanda de uso de espacios abiertos en São Paulo, porque cuando se trata de áreas verticalizadas y densas, no hay muchos puntos de respiro y lugares que permitan a las personas permanecer sin ninguna necesidad relacionada con el consumo. De esta manera, se entiende que es necesario estimular y dotar a los arquitectos y planificadores de reflexiones y prácticas de diseño sobre el tema. Así, las apropiaciones, permanencias y sentidos se vuelven justificables respecto a las relaciones entre las personas y los espacios: estar y permanecer en los lugares es más importante que simplemente pasar.

Por último, se puede decir que es necesario insistir en la inserción y creación de espacios de uso colectivo, tanto privados como públicos. Esta es una tarea obligada que debería ser más trabajada por los arquitectos que producen y trabajan en la ciudad. Cuando se trabaja bien con estas dos esferas y con la escala de la planta baja es posible obtener mejores condiciones para el ejercicio de la urbanidad.

Referencias

- Aguiar, D. y Netto, V. M. (eds.). (2012). *Urbanidades*. Río de Janeiro: Folio Digital, Letra e Imagen.
- Ghirardo, D. (1999). *Arquitetura Contemporânea: uma história concisa*. São Paulo: Martins Fontes.
- Gehl, J. (2013). *Cidade para pessoas*. (3a. ed.). São Paulo: Perspectiva.
- Gehl, J., Johansen, L. y Reigstad, S. (2015). *Encontros imediatos com prédios*. En H. Karsenberg y J. Laven (eds.). *Cidade ao nível dos olhos: versão para os plinths* (pp. 29-35). Porto Alegre: Edipucrs,

- Gehl, J. y Svarre, B. (2018). *A vida na cidade: como estudar*. São Paulo: Orgráfico Gráfica e Editora.
- Jacobs, J. (1961). *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes.
- Karssenber, H., Laven, J., Glaser, M. y Van Hoff, M. (2015). *Cidade ao nível dos olhos: lição para os plinths*. Porto Alegre: Edipucrs.
- Melendez, A. (2003). *Königsberger Vannucchi: quadras multifuncionais: Brascan Century Plaza*. São Paulo: Ateliê Editorial.
- Narciso, I. G. (2021). *Apropriação de espaços privados de uso público em São Paulo Brascan Century Plaza e o edifício pátio Victor Malzoni* (tesis de maestría). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo. Disponible en Adelpha Repositório Digital. <https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/28342>
- Tamaki, L. (2012). Pátio Malzoni: Pátio Aberto. *Revista aU*, 220, 50-55.
- Tateoka, R. S. (2014). *Edifícios de escritórios na cidade de São Paulo no início do século XXI - 2001 a 2012: as principais características dos projetos atuais* (tesis de maestría). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo. Disponible en Adelpha Repositório Digital. <https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25975?show=full>