

Proyectos de **I+D+i**  
2012-2014



## **Estrategias urbanas y arquitectónicas para el uso temporal de suelos de patrimonio público**

Universidad de Sevilla



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**



Unión Europea

Fondo Europeo  
de Desarrollo Regional





# **Estrategias urbanas y arquitectónicas para el uso temporal de suelos de patrimonio público**

© Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía. Consejería Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía. 2012

Universidad de Sevilla, Empresas

Sevilla. 15-11-2013

## **1. Definición del proyecto/Introducción**

### **1.1 Antecedentes**

La coyuntura económica hace previsible la espera para su construcción de una gran cantidad de solares patrimonio de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) durante un tiempo aún indeterminado. Esta situación no sólo provoca una merma económica en las capacidades de explotación de dicho patrimonio, sino también una merma social y un desaprovechamiento del potencial que estos lugares suelen tener para generar comunidades de relación entre los diferentes agentes que intervienen en la realidad urbana.

Este proyecto pretende hacer un estudio de las tipologías de estos suelos para posteriormente articular estrategias específicas de intervención, de forma que puedan ser usados temporalmente para usos sociales en función de las necesidades específicas de cada lugar. Toda la información generada en esta fase podría ir más allá, en el sentido de que podría sembrar las bases para la generación y planificación de los futuros planes de viviendas, con un enfoque más local, específico y directamente relacionado con la realidad social y el entorno donde se ubican estos vacíos urbanos.

Para ello se hará un muestreo por poblaciones, en función de algunas variables referidas a la población y barrio donde se ubican y referidos a las características dimensionales topográficas y urbanas de las parcelas.

De este muestreo se definen una serie de estrategias relacionadas con las necesidades específicas de la población. Entre ellas podrían plantearse los siguientes usos:

- Espacios para actividades deportivas.
- Mercadillos y ferias temporales.
- Carpas para actividades infantiles.
- Espacios para instalación de juegos de niños.
- Ubicación de módulos industrializados de viviendas.
- Aparcamiento de bicicletas.
- Ubicación de módulos industrializados para otras actividades, talleres, educativos, usos sanitarios, culturales, etc.
- Espacios para conciertos al aire libre o cubiertos mediante carpas.
- Huertos urbanos, talleres de agricultura,..

### **1.2 Fuentes de información**

Bases de datos de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), actualmente denominada como Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

### **1.3 Objetivos perseguidos y resultados previsibles**

Desde el presente proyecto de investigación se persigue la consecución de programas de planificación que ayuden a clarificar los posibles usos temporales sobre los vacíos urbanos que conforman los solares patrimonio de EPSA.

Basándonos en un análisis y muestreo inicial definiríamos una serie de estrategias encaminadas a resolver las demandas específicas de la población local, promoviendo la ocupación temporal de los solares mediante los usos que diagnostique el análisis como necesarios para el entorno urbano y su población.

Por tanto, se trata de diagnosticar de forma pormenorizada las “carencias” sociales, espaciales, urbanas, etc., de una población determinada, y ofrecer temporalmente la solución a esos problemas sobre las superficies de los solares.

La información recopilada en esta primera fase podría formar parte de los futuros planes de vivienda para ayudar a los arquitectos a dar respuesta a estos requerimientos de los usuarios en el espacio y en el tiempo, ofreciendo proyectos adaptados a la realidad social del lugar y a su modo de habitar el espacio doméstico.

## **2. Objetivos perseguidos y resultados previsibles**

Desde el presente proyecto de investigación se persigue la consecución de programas de planificación que ayuden a clarificar los posibles usos temporales sobre los vacíos urbanos que conforman los solares patrimonio de EPSA.

La metodología a desarrollar se iniciaría con la catalogación de solares patrimonio de EPSA mediante su estudio planimétrico y reportaje fotográfico. Se elaborarán una serie de fichas donde se analizará y describirá su enclave geográfico, situación relativa dentro del municipio y aspectos estructurales a tener en cuenta. Desde el punto de vista sociológico se estudiará su población y los procesos sociales inscritos en un espacio determinado, su principal motor de economía, su relación con núcleos urbanos adyacentes y con el entorno rural, etc.

Basándonos en este análisis y muestreo inicial definiríamos una serie de estrategias encaminadas a resolver las demandas específicas de la población local, promoviendo la ocupación temporal de los solares mediante los usos que diagnostique el análisis como necesarios para el entorno urbano y su población. Por ejemplo, no tendría la misma lógica de ocupación el vacío urbano situado en una ciudad dormitorio, que otro perteneciente a un municipio enmarcado en un entorno netamente rural. Por tanto, se trata de diagnosticar de forma pormenorizada las “carencias” sociales, espaciales, urbanas, etc., de una población determinada, y ofrecer temporalmente la solución a esos problemas sobre las superficies de los solares.

Como profesionales de la arquitectura siempre hemos mirado con preocupación y frustración las intervenciones realizadas en las viviendas al poco tiempo de ser ocupadas. Este hecho denota la necesidad de afinar la normativa de diseño y construcción de viviendas públicas con objeto de aproximarlas a las distintas necesidades que sus futuros inquilinos demandarán. Programas que los técnicos redactores de proyectos deberán asumir y ser los agentes de diálogo y encuentro con dichos usuarios, que aproximen el diseño a las necesidades cambiantes de sus distintas formas de uso.

La información recopilada en esta primera fase podría formar parte de los futuros planes de vivienda para ayudar a los arquitectos a dar respuesta a estos requerimientos de los usuarios en el espacio y en el tiempo, ofreciendo proyectos adaptados a la realidad social del lugar y a su modo de habitar el espacio doméstico.

### **3. Aspectos innovadores y justificación del proyecto**

#### **3.1 Grado de innovación**

El presente trabajo supondría la creación de plataformas de generación de conocimiento, información y soporte en áreas estratégicas para la Consejería de Fomento y Vivienda como son las obras públicas y la ordenación y planeamiento territorial y del paisaje.

Además, dotaría a la consejería competente en materia de vivienda de la infraestructura necesaria para contar con sistemas de información para el apoyo de los procesos de planificación, desarrollo de las políticas de vivienda, estudio y análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda.

En definitiva, se estarían creando modelos de intervención con la capacidad de revitalizar vacíos urbanos infrutilizados, zonas degradadas socialmente, etc, fomentando la relación entre los diferentes agentes que intervienen en la realidad urbana y facilitando la aparición de sinergias y nuevos espacios de oportunidades para las diferentes comunidades.

#### **3.2 Justificación**

El presente proyecto supone el estudio y desarrollo de nuevas estrategias de intervención en el suelo residencial, seguimiento, análisis y evolución del sector e impulso de nuevos modelos estadísticos e informativos para el desarrollo de actuaciones en esta materia que faciliten una nueva y mejor planificación, ordenación, gestión, inspección y control de las medidas a implementar.

Por tanto, presenta un interés intrínseco para las administraciones, especialmente para la Consejería de Fomento y Vivienda, proporcionándole un nuevo abanico de posibilidades desde dos vías distintas:

- La primera de ellas es la ocupación temporal de los suelos que forman parte del patrimonio de EPSA mediante estrategias relacionadas con las necesidades del entorno inmediato.
- Una vez que las condiciones económicas mejoren, la segunda vía consistiría en aprovechar la información generada para proporcionar nuevos planes de vivienda que sean capaces de adaptarse a la realidad social y de integrar las formas de habitar que tienen los potenciales usuarios de las viviendas. Todo ello desde un enfoque más acorde a las realidades específicas, frente a la concepción globalista que hasta ahora han tenido los diferentes planes de viviendas.

