

# ESTRATEGIAS URBANAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA EL USO TEMPORAL DE SUELOS DE PATRIMONIO PÚBLICO

Andrés López Fernández  
Marcos Plazuelo López

Grupo investigación TEP-141. ETSA Sevilla

## Resumen

La coyuntura económica hace previsible la espera para su construcción de una gran cantidad de solares patrimonio de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) 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, con la ayuda de procesos de participación ciudadana, articular estrategias específicas de intervención de forma que puedan ser usados temporalmente por determinadas asociaciones y/ciudadanos para usos sociales, usos dotacionales, usos lúdicos, etc, en función de las necesidades propias de cada lugar.

Para ello se ha realizado un muestreo por poblaciones, en función de algunas variables referidas a la población y barrio donde se ubican, y referidas también a las características físicas, dotacionales y urbanístico-jurídicas de los inmuebles.

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.

En definitiva, se estarían creando modelos de intervención con la capacidad de revitalizar vacíos urbanos infrautilizados, 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.

**Palabras clave:** Ciudad, Espacios, Inmuebles vacíos, Participación ciudadana, Usos temporales

## Abstract

The current economic situation is responsible for the delay in the construction of the large number of properties, on the site owned by the Andalusian Agency of Living and Rehabilitation, for an unknown amount of time. This situation does not only provoke an economic decrease in the exploitation capacities of the already mentioned state, but also a social decline and a waste of the potential that these sites could have for generating social communities amongst the different agents that intervene in the urban reality.

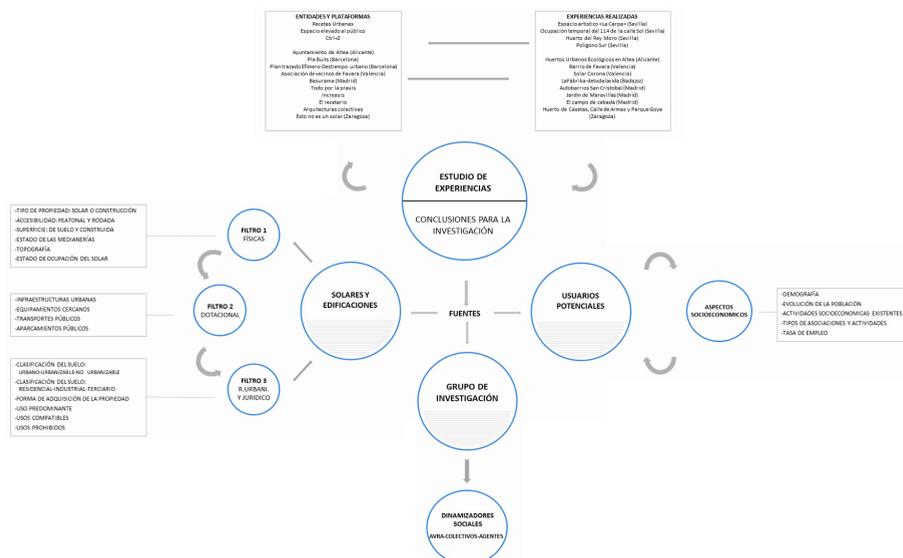
With the help of local citizens, this project hopes to carry out a study of the typologies of this land in order to put together specific strategies of intervention, in a way that they could be used temporarily by particular associations and/or citizens for social reasons, non residential uses, as a playing area for children, etc., according to the situation of each site.

This project uses sample of a selection of different sites for each town/area, according to the situation in the town and area where the land is located, and it also relates to the physical characteristics, the characteristics of the services and the buildings, and the laws of the local council and also the legal documentation for the property.

Therefore, it is about clearly recognising the shortage of social, spatial and urban areas, and offering a temporary solution for these problems, by using the empty spaces of land.

Finally, by revitalising underused urban spaces, or areas that are socially deteriorating, etc., we would be creating new opportunities, helping institutions (such as schools and social groups) to have a relationship with each other in the local area, and facilitating the start of the agreement amongst distinctive groups and room for opportunities for the different communities.

**Key words:** City, Spaces, Vacant plots, Public participation, Temporary uses



Vista de El Cerro y la bahía de Montevideo en los carnets de viaje. 1929. Carnet B4 p21. © FLC/VEGAP, 2015.

Con el objeto de visualizar gráficamente el alcance general del proyecto de investigación se ha realizado una sinopsis en el siguiente esquema:

El esquema consta de dos cuerpos principales y otros asociados a estos, organizados a través de un eje central articulado por el propio proyecto de investigación y el equipo que lo desarrolla. Los dos cuerpos principales están constituidos por el patrimonio de suelos y edificios de AVRA, y por la ciudadanía usuaria de los mismos. Digamos que estos dos extremos situados a izquierda y derecha del eje central constituyen la materia prima base del proyecto.

Los satélites que acompañan al objeto de la izquierda o patrimonio representan una estrategia de decantación a través de unos filtros que nos permiten hacer una selección de aquellos elementos patrimoniales con mayores expectativas para ser usados por la ciudadanía. En el contenedor derecho, referido a la población, también se realizará un estudio, que en relación con la localización geográfica de los elementos patrimoniales, permita también hacer una cierta decantación para encontrar qué segmentos de la población estarían en condiciones de ser receptores de estos elementos patrimoniales.

Entretanto, se ha realizado el estudio de diversas entidades y experiencias a nivel local, nacional e internacional, como material básico con el que iniciar la construcción de los puentes necesarios que deben existir entre ambos cuerpos, es decir, entre el patrimonio y la sociedad. En definitiva, el proyecto de investigación parte de la base documental de recopilación, procesado y análisis de la información mencionada, para poder construir estos puentes, no sólo de la propia información extraída sino de la interacción de dicha información con una apuesta intelectual que esté al servicio de dar rentabilidad social al patrimonio público con el que se trabaja, entendiendo que esa rentabilidad está sujeta a unas reglas de juego precisas, en las que la más determinante es la temporalidad.

Para ello, el proyecto debe poner en manos de la Consejería de Fomento y Vivienda un abanico de protocolos, que incluyan agentes de dinamización social para permitir esos tránsitos de acercamiento entre la institución y los colectivos y usuarios potenciales del patrimonio. Esos protocolos o estrategias están representados en los puentes del esquema gráfico, y tienen además una función ulterior que es la de extraer información sobre la particularización necesaria en los planes de ordenación urbanística y en los programas de vivienda en función de otros parámetros hasta ahora no contemplados en las normativas actuales y que se van a poner de manifiesto de forma generosa en el tiempo que este programa esté en marcha, dándonos valiosa información sobre las necesidades específicas de los distintos grupos de población.

Por tanto es de máxima importancia el seguimiento a todos los niveles de todas las experiencias que se pongan en marcha, dejando constancia documental de las mismas, a través de algún sistema abierto, tipo portal web, con objeto de poder ir perfeccionando el sistema y obtención de información necesaria para las futuras actuaciones en la programación de la ciudad y de los elementos residenciales.

De forma previa y simultánea al análisis del inventario de AVRA se ha estado trabajando sobre un esquema que pueda determinar cuál sería el número de

modelos representativos que fuera capaz de incorporar toda la casuística urbana, territorial, geográfica y social que se da en el territorio de la comunidad andaluza. Para ello, partimos de un documento reconocido y oficial como el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA).

Bajo este marco de actuación, desde el proyecto se ha configurado un diagrama espacial que incluye de forma esquemática el Modelo Territorial de Andalucía. Por un lado hemos simplificado la Jerarquía del Sistema de Ciudades que recoge el Plan hasta llegar a la siguiente clasificación:

- Ciudad Principal/Área Metropolitana: en las que se incluyen las capitales de provincia y/o las áreas metropolitanas del territorio andaluz.
- Ciudad Media: estarían incluidos aquellos municipios con una población comprendida entre los 20.000 y 100.000 habitantes y que no estén incluidos en el grupo anterior
- Centro Rural: resto de municipios con una población inferior a los 20.000 habitantes.

Por otro lado, desde el punto de vista geográfico y territorial, se han distinguido las siguientes áreas:

- Sierra Morena-Los Pedroches/Sierras y Valles Béticos: en este caso se ha decidido unificar ambas áreas geográficas ya que, a efectos del trabajo que estamos elaborando, comparten muchas características geomorfológicas y socioeconómicas.
- Valle del Guadalquivir: la cuenca del río Guadalquivir limitada al norte y noroeste por Sierra Morena y al este y sureste por la Cordillera Penibética
- Litoral: incluye el litoral atlántico de las provincias de Huelva y Cádiz, y el litoral mediterráneo de las provincias de Cádiz, Málaga, Granada y Almería.

Finalmente, desde el punto de vista urbano, se han distinguido los siguientes tipos de sectores de crecimiento dentro de la ciudad:

- Casco Histórico: solares de geometría muy irregular, con una edificación netamente entre medianeras. Suelen poseer un reducido frente de fachada, gran profundidad y determinadas dificultades de accesibilidad. También pueden tener problemas de servidumbres de vistas, de paso, de luces, etc. Contiene una elevada densidad de población.
- Ensanche: suelen ser solares de geometría regular insertados en un tejido planificado junto a los centros históricos de las ciudades, habitualmente de manzanas cerradas y trama hipodámica. Suelen estar muy bien comunicados con el viario circundante. Contiene una elevada densidad de población.

- Periferia: compuesto por solares de diferente naturaleza, predominando geometrías con cierta irregularidad. La edificación que suele aparecer en ellos es el bloque residencial abierto y aislado aunque también es frecuente la vivienda adosada en determinados núcleos urbanos. Suelen estar muy bien comunicados con el viario circundante. Contiene una densidad media de población.
- Suburbio: compuesto por solares principalmente de carácter residencial y de geometría más o menos regular. Suelen suponer discontinuidades en el tejido urbano dentro del municipio. La edificación está formada principalmente por vivienda unifamiliar en sus distintas formas aunque predominando las adosadas entre medianeras y pareadas. Suelen estar bien comunicados con el viario circundante. Contiene una densidad baja de población.
- Industrial-Terciario-Turístico: situado principalmente en la periferia con una geometría regular. Suelen estar bien comunicados con el viario circundante y asociados con una densidad de población baja. En este caso se han incluido aquellas localizaciones situadas en este tipo de tejido y también aquellas propiedades que en la información facilitada por AVRA están caracterizadas como parcela terciaria, parcela aparcamiento, parcela industrial, etc. Se incluyen también bajo este apartado aquellas localizaciones situadas en zonas eminentemente turísticas, habitadas únicamente en los meses de verano y que distan mucho de lo que a día de hoy entendemos como realidad urbana.

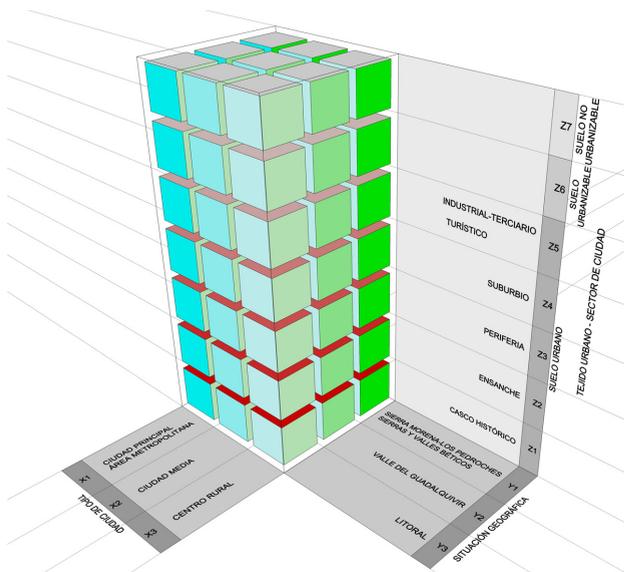
Fuera del ámbito estrictamente urbano se ha considerado importante incluir también aquellos tipos de crecimiento y/o suelos que el planeamiento vigente prevea o no su reconversión para formar parte del tejido urbano consolidado. En este caso se han distinguido dos clases basándonos en la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Urbanizable: expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad o aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación.
- No Urbanizable: se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.

En cierta medida, cada uno de estos ejes espaciales en los que hemos dividido la realidad urbana, territorial y geográfica lleva aparejada ciertos patrones socio-económicos que se repiten en otras localizaciones homólogas dentro del territorio andaluz, sobre todo según en qué tipos de crecimiento de una ciudad se inserta la localización objeto de estudio. A modo de ejemplo, las áreas más afectadas por problemáticas sociales se encuentran localizadas normalmente en crecimientos periféricos y suburbanos.

En cualquier caso, desde el punto de vista socioeconómico, este diagrama funcionará como punto de partida para el desarrollo y profundización de dichos aspectos en posteriores fases del proyecto.

En definitiva, y como resultado de la combinatoria de estas variables, con el presente diagrama aspiramos a clasificar y caracterizar las propiedades de AVRA para llegar a 63 modelos representativos que puedan dar respuesta a los 63 tipos de localizaciones diferentes que podemos encontrar dentro del territorio autonómico de Andalucía en función de su situación geográfica, tipo de ciudad y sector de ciudad en la que se inserta.



Carnet C10. © FLC/VEGAP, 2015.

A continuación se comenzó un análisis previo para intentar clarificar una metodología de trabajo que pudiera materializarse en un conjunto de tablas que de manera más o menos certera, fueran capaces de caracterizar la realidad física y social de las localizaciones y de su entorno inmediato.

Como herramienta de ayuda, se ha optado por utilizar en la primera fase de análisis, y de manera combinada, el software Google Earth, la herramienta online Goolzoom, Bing mapas y el portal electrónico de Catastro. El uso de estas herramientas nos ha permitido comprobar, analizar y estudiar todos aquellos inmuebles que estaban localizados mediante documentación planimétrica o mediante la referencia catastral.

Con posterioridad, una vez realizada una primera decantación a través del primer filtro de análisis, que nos ha permitido acotar el número de propiedades sobre los que se está trabajando, se ha recurrido al uso de software de sistemas de información geográfica para su localización, incorporación de datos relacionados con las características físicas, urbanísticas, jurídicas, localización de equipamientos y dotaciones en determinadas áreas de influencia respecto al solar o edificación en cuestión, etc.

Sobre la información recibida se ha realizado un análisis en el que no sólo se ha clasificado los tipos de solares y edificaciones sino también caracterizados a través de varios niveles de variables que nos ha permitido filtrar la enorme cantidad de propiedades de AVRA hasta llegar al suficiente número de modelos representativos de todo el conjunto. En definitiva, se ha tratado de diseñar y poner en práctica un método multicriterio para priorizar el ámbito de trabajo.

Se han generado una serie de tablas que poseen una serie de variables entre las que podemos encontrar aquellas que meramente definen características cualitativas, y otras que llevan asociado un rango de puntuación de valor en función del análisis visual llevado a cabo y su idoneidad o no para ser usado bajo un hipotético caso.

Paralelamente a cada uno de los niveles de análisis, se ha introducido una relación de 20 modelos de usos potenciales. Este listado no tiene carácter definitivo, se puede reconfigurar o complejizar todo lo que se desee, estableciendo categorías principales que engloban otros subusos, etc, pero tal y como se presentan en el presente documento, responden en mayor o menor medida al conocimiento y estudio de otras experiencias llevadas a cabo a nivel autonómico, nacional e internacional:

- A. Espacios para actividades deportivas
- B. Espacios para el desarrollo de actividades extraescolares y deportivas
- C. Carpas para actividades infantiles
- D. Espacios para instalación de juegos de niños
- E. Ubicación de módulos industrializados de viviendas
- F. Ubicación de módulos industrializados para autoempleos o microempresas
- G. Espacios co-working
- H. Ubicación de módulos industrializados para talleres educativos
- I. Ubicación de módulos industrializados para talleres culturales
- J. Centros comunitarios para eventos locales con servicio de comidas/bebidas
- K. Mercadillos y ferias temporales
- L. Puntos de encuentro con intercambio de servicios. Bancos de tiempo
- M. Espacios para conciertos al aire libre o cubiertos mediante carpas

- N. Cines y otras actividades lúdicas al aire libre
- O. Huertos urbanos. Talleres de agricultura
- P. Huertos periurbanos
- Q. Espacios públicos y plazas
- R. Actividades culturales y de ocio para la tercera edad
- S. Aparcamiento de coches
- T. Aparcamiento de bicicletas

Insistiendo en la metodología multicriterio que indicábamos con anterioridad, en cada uno de los niveles de análisis se acompaña este listado con una serie de coeficientes multiplicadores encargados de potenciar o reprimir una serie de usos potenciales para un determinado inmueble. Esta metodología se repite en el filtro de análisis físico, en el filtro de análisis dotacional y en filtro de análisis urbanístico-jurídico, enriqueciendo sustancialmente los resultados “planos” que ofrecen los diferentes filtros y proporcionando un mapeo de oportunidades de intervención para cada uno de los inmuebles, desde un punto de vista físico, desde un punto de vista dotacional y desde un punto de vista urbanístico-jurídico.

## ANÁLISIS FÍSICO

Desde un punto de vista práctico, lo que estamos realizando con este primer nivel de análisis es una selección de aquellas localizaciones con mejores condiciones para su utilización y sin notables inversiones económicas para posibles usos prioritarios, además de facilitarnos una primera decantación de inmuebles para los siguientes niveles de análisis.

Las primeras ocho columnas de las tablas son identificativas de las diferentes localizaciones. El resto de columnas incluyen variables cualitativas y cuantitativas de las propiedades.

En relación al tipo de propiedad, aunque el conjunto de propiedades patrimonio de AVRA responde a tipologías de diversa naturaleza, para este proyecto hemos considerado únicamente tres supuestos:

- Suelo: porción de terreno donde se puede construir.
- Construcción: propiedad edificatoria formada por un edificio completo, parte del mismo o local.
- Suelo + Construcción: en algunos casos ha sido difícil discernir si una propiedad se encuentra bajo un supuesto u otro. Para aquellas en las que

la componente de Suelo puede ser tan importante como la componente de Edificación se ha creado este tercer caso al que se acogerán asumiendo las variables de un caso y otro.

Normalmente, la consideración de *Suelo*, *Construcción*, y *Suelo + Construcción* ha venido marcada por lo que indicaba la Sede Electrónica de Catastro en su base de datos. No obstante, en algunos casos hemos sospechado de falta de actualización de datos por parte de Catastro, por lo que el Equipo de Investigación, a falta de una visita in situ, ha asignado la categoría que ha creído más razonable para el fin del proyecto.

Esta variable define características cualitativas y no lleva asociada ninguna puntuación de valor.

En relación a la accesibilidad, la dividimos en dos tipos:

- Accesibilidad peatonal: conjunto de características que permiten a cualquier persona su utilización y disfrute en condiciones de seguridad y de autonomía. Esta variable lleva aparejada un juicio de valor y un rango de puntuaciones determinado en función de su nivel de accesibilidad.
- Accesibilidad rodada: conjunto de características que permiten a determinados vehículos tener acceso a la propiedad o faciliten operaciones de transferencia entre el interior y el exterior.

En relación a las superficies, las dividimos en dos tipos

- Superficies de suelo.
- Superficie construida: superficie construida del inmueble, o superficie edificable del solar.

Se ha incluido también una valoración del estado de las medianeras de los inmuebles, para reflejar la existencia o no de las mismas, su estado de conservación, etc, y si se creen necesarias operaciones de consolidación de las mismas. En las tablas aparece caracterizada con cuatro intervalos de valores.

En relación a la topografía, se ha dividido también en cuatro categorías que guardan correspondencias con los valores de las actuales normativas de accesibilidad:

- Horizontal ó PTE media < 6%
- $6\% \leq \text{PTE media} < 8\%$
- $8\% \leq \text{PTE media} \leq 10$
- PTE media > 10

Se ha incluido otro apartado en las tablas para caracterizan las preexistencias que se incluyen dentro de los límites de la propiedad y todos aquellos trabajos previos que puedan suponer un nivel superior de intervención para conseguir poner en carga el uso potencial del solar. En las tablas queda clasificado según los siguientes valores:

- Limpio: se emplea en aquellos solares donde, prácticamente, no sea necesario realizar trabajos previos o de recogida de residuos. Se pueden incluir en este apartado aquellos solares con restos de pequeña vegetación.
- Vegetación: se emplea en aquellos solares con vegetación de altura media y alta como arbustos, maleza y árboles.
- Enseres: esta categoría pretende reflejar aquellos solares con presencia de enseres, bienes muebles, etc, de sus antiguos propietarios.
- Rellenos: en esta categoría se encuentran aquellas propiedades donde presenten cantidades de relativa importancia de escombros y/o rellenos que puedan condicionar la implantación de un uso.
- Varios: se emplea en aquellos solares donde exista una mezcla de las circunstancias descritas anteriormente.
- Preexistencias (PREEX.): recoge aquellas propiedades con preexistencias de edificaciones o construcciones parcialmente demolidas y que obligarían a realizar proyectos específicos de demolición y/o de estabilización. Aquellos solares que se encuentren bajo esta casuística se descartarían para el avance del proyecto de investigación.

## ANÁLISIS DOTACIONAL

La principal tarea del equipo investigador en este apartado ha sido georreferenciar todos aquellos inmuebles que han pasado el primer corte. En este segundo nivel de información se incluyen exclusivamente aspectos dotacionales de las diferentes localizaciones, tanto a nivel interno (infraestructuras) como a nivel externo (equipamientos y dotaciones cercanos).

Para este análisis se ha requerido de una recopilación adicional de información georreferenciada o geodatos relativo a la situación de aquellos equipamientos con cierto interés para la investigación y que puedan condicionar los usos potenciales de los suelos y edificaciones de AVRA.

Principalmente se han empleado el Nodo Central IDEAndalucía en el que se aloja toda la información espacial de carácter básico de todo el Territorio Andaluz, los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y el Portal de la Sede Electrónica de Catastro para la descarga de las parcelas catastrales urbanas y rústicas de cada una de las localidades incluidas en el estudio.

Además de esta fuente de datos, el Grupo Tragsa nos ha proporcionado también información complementaria georreferenciada que puede tener cierto interés en el análisis de aquellas localizaciones, sobre todo imágenes ráster de casi toda la comunidad autónoma, relativas al año 2010 y 2011.

En cuanto a la estructuración de las tablas, se repite el mismo esquema que la anterior. Las primeras siete columnas son identificativas, de esta manera se tienen localizados perfectamente cada uno de los inmuebles y su relación con el primer nivel de análisis. El resto de columnas incluyen variables cualitativas y cuantitativas de las propiedades relacionadas con las infraestructuras y equipamientos cercanos.

Junto a la relación de inmuebles se incluye un mapeo de oportunidades de intervención en el que se destacan o penalizan determinados aspectos que son necesarios para un determinado uso.

Las variables a tener en cuenta en esta segunda tabla de datos son las siguientes:

**Infraestructuras urbanas:** en este apartado se definen los tipos de instalaciones que dan servicio al solar o construcción. Dentro de este conjunto de instalaciones se han considerado como “instalaciones prioritarias” las siguientes: Agua, Saneamiento y Electricidad, por lo que tienen asociado mayor valoración que el resto de instalaciones.

**Equipamientos:** en este apartado se pretende reflejar la existencia de diversos tipos de equipamientos en las cercanías del solar o construcción objeto de estudio. La finalidad de definir los tipos de equipamientos cercanos se basa en la posibilidad de proponer usos potenciales que tenga relación con la presencia o ausencia de los mismos.

Se propone una distancia variable respecto a la propiedad de referencia en función de la categoría del municipio (Ciudad principal/Área metropolitana, Ciudad Media, Centro Rural) con la finalidad de que una persona realice un recorrido con una distancia adecuada entre ambos hitos y sin alejarse del núcleo urbano del municipio. El radio será igual a 500 m en caso de tratarse de una ciudad principal o municipio perteneciente a un área metropolitana, 350 m en caso de ciudad media y de 200 m si es centro rural. Teniendo en cuenta que la finalidad de definir los tipos de equipamientos cercanos es la de proponer usos potenciales en los suelos que tengan o no cierta relación con dichos equipamientos, se han considerado éstas distancias como el recorrido adecuado que una persona puede realizar cómodamente andando entre ambos hitos.

Se han considerado los siguientes tipos de equipamientos:

- Equipamiento educativo: se han incluido todo tipo de centros de enseñanza públicos, desde escuelas infantiles a centros universitarios.
- Equipamientos deportivos: se han incluido instalaciones deportivas como piscinas, campos de fútbol, polideportivos, circuitos de motor, etc.

- Equipamientos culturales: se han incluido equipamientos como bibliotecas públicas, archivos, museos y palacios de congresos. Se ha intentado incorporar geodatos relativos a teatros pero a día de hoy no se han encontrado, dudando incluso de su posible existencia. Si durante el futuro desarrollo del proyecto se localizan dichos geodatos se incorporarán al presente análisis.
- Equipamientos religiosos: a priori parecía no tener importancia su incorporación a este análisis, pero finalmente se ha valorado la capacidad de los colectivos y agrupaciones sociales que se mueven en el ámbito religioso. Se han incluido Iglesias, Conventos Ermitas, etc.
- Equipamientos Social-Sanitario: se han incluido en este apartado todo tipo de centros de salud y consultorios, además de los grandes equipamientos hospitalarios. Se han intentado incorporar geodatos relativos a las más de 1000 Residencias autorizadas en Andalucía, ya que puede tener una importante implicación en el cometido del proyecto, pero lamentablemente dicha información no se ha elaborado a día de hoy. En cambio, sí se han podido incorporar las geolocalizaciones de las 14 residencias de la Junta de Andalucía y los 169 centros de Participación Activa. Si durante el futuro desarrollo del proyecto se localizan geodatos que complete la presente recapitulación se incorporarán al presente análisis.
- Espacios públicos: se refiere a espacios públicos equipados en los que el ciudadano mantenga una relación de permanencia y no de paso, como plazas, plazuelas, paseos, etc. También se han incluidos las principales zonas verdes de los municipios, así como espacios de encuentro a medio camino entre la edificación y el espacio libre como las plazas de abastos. En este caso, la ausencia de espacios públicos en determinados rangos de cercanía o de lejanía podría dar pistas sobre la demanda de este tipo de espacios dentro del tejido urbano. Se ha intentado incorporar geodatos relativos a espacios públicos de permanencia, pero a día de hoy no se han encontrado, dudando incluso de su posible existencia. Para solventar parcialmente este problema se ha realizado un análisis visual con ayuda de las imágenes ráster que incorpora el trabajo realizado con el SIG Si durante el futuro desarrollo del proyecto se localizan dichos geodatos se incorporarán al presente análisis.
- Transportes públicos. En este apartado se pretende reflejar la existencia de estaciones de transporte público y/o paradas asociadas a los mismos. Con este factor pretendemos reflejar la importancia o no de una localización concreta en relación a su conectividad con los sistemas de transporte público locales o regionales.
- Aparcamientos públicos. En este apartado se pretende reflejar la existencia de aparcamientos públicos, tanto subterráneo como en superficie y que estén equipados y señalizados como tales para valorar la capacidad de comunicación de una localización en relación a los medios de transporte

privados. Se excluyen de este apartado aquellos situados en superficie que no están señalizados como aparcamientos públicos y que funcionan principalmente para dotar de áreas de estacionamiento a los residentes locales. Al igual que en los espacios públicos, se ha intentado incorporar geodatos relativos a este tipo de dotaciones, pero a día de hoy no se han encontrado, dudando incluso de su posible existencia. Para solventar parcialmente este problema se ha realizado un análisis visual con ayuda de las imágenes ráster y de google earth. Si durante el futuro desarrollo del proyecto se localizan dichos geodatos se incorporarán al presente análisis.

## ANÁLISIS URBANÍSTICO-JURÍDICO

Comenzamos este nivel de análisis con la decantación de inmuebles que ha generado el filtro de caracterización dotacional.

La principal tarea del equipo investigador en este apartado ha sido la de realizar una serie de entrevistas y jornadas de trabajo con técnicos de las 8 Gerencias Provinciales de AVRA. En todas ellas se ha explicado la finalidad del proyecto, su metodología, se ha mostrado el trabajo realizado hasta ese momento y se ha suministrado el listado de inmuebles sobre los que trabajar desde un punto de vista urbanístico-jurídico.

Todas las Gerencias Provinciales mostraron buena disponibilidad de cooperación en este trabajo, pero compartían la dificultad de encontrar y estructurar la información que solicitábamos, sobre todo aquella que tenía que ver con la situación urbanística y jurídica de cada uno de los inmuebles de este listado. El Equipo de Investigación ha asumido dicha dificultad, intentando en la medida de lo posible conseguir la información urbanística de los inmuebles a través de la consulta del planeamiento general y sectorial que les afecta, y de esta manera incluirla lo más completa posible en el presente documento. No obstante, para la situación jurídica de los inmuebles no existe esta posibilidad, por lo que se ha acordado con los diferentes técnicos la aportación de esta información a lo largo de los próximos meses.

En este tercer nivel de información se van a reflejar aspectos que tienen que ver con el régimen urbanístico y jurídico asociado a la propiedad en cuestión, de ahí la necesidad de colaboración con los técnicos provinciales de AVRA. Igualmente, está previsto la incorporación de estos datos en tablas de atributos de las diferentes propiedades incluidas en el programa SIG.

Junto a la relación de inmuebles se incluye un mapeo de oportunidades de intervención en el que se destacan o penalizan determinados aspectos que son necesarios para un determinado uso.

Las variables a tener en cuenta en esta segunda tabla de datos son las siguientes:

Clasificación del suelo: la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano: corresponde con los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual. Se diferencian dos categorías, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- Suelo Urbanizable: diferenciando las categorías de sectorizado y no sectorizado. El suelo urbanizable sectorizado expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad. De igual modo, se identifican como no sectorizado, aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación, previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantiza su adecuada integración en la nueva estructura urbana propuesta.
- Suelo No Urbanizable: se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística. Se diferencian cuatro categorías:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Prácticamente todo el inventario que AVRA ha facilitado al equipo de investigación se encuentra incluido en la categoría de Suelo Urbano y Urbanizable, y dada la finalidad del presente proyecto sería razonable priorizar este tipo de suelos frente al No Urbanizable por formar parte intrínseca de un núcleo de población y por tanto tener mayor facilidad para que los distintos agentes sociales entren en juego en la creación de estrategias urbanas y ocupación de las distintas localizaciones. De hecho, así se queda reflejado en el mapeo de oportunidades de los usos que se ha generado en este nivel de análisis. No obstante, en función del futuro desarrollo del proyecto en sus sucesivas fases, se podrían reconsiderar estos aspectos.

Calificación del suelo: a los efectos de la calificación, el presente proyecto establece los siguientes usos posibles del suelo:

- Uso residencial: tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
- Uso de actividades productivas: es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación,

manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

- Uso terciario: es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiero u otros similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
- Uso dotacional: es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
- Sistemas Generales y Locales: con esta categoría queremos recoger especialmente los espacios libres en los que el ciudadano mantenga una relación de permanencia y no de paso, como por ejemplo plazas, plazuelas, paseos, etc. De esta forma, siguiendo la metodología que recogen las tablas, quedaría recogida la posibilidad de utilizar un suelo simplemente como espacio público, siempre y cuando lo permita la normativa de planeamiento local.
- Uso agropecuario: desde el Equipo de Investigación se ha creído razonable incorporar esta categoría para poder recoger una de las pocas opciones de usos potenciales que tiene cualquier suelo no urbanizable. Como su propia definición muestra, el suelo no urbanizable está fuera del proceso urbanístico por lo que no posee ningún tipo de calificación, de ahí la necesidad de crear este apartado específico. Englobaría todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.

Usos que se pueden dar: es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a cada parcela, manzana o zona concreta y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. Se incluyen los siguientes tipos en la tabla del tercer filtro:

- Uso principal o predominante: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona, sector o parcela.
- Uso compatible o permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

- Uso prohibido: es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial ó por superar unos límites de intensidad concretos, que en su caso, pudieran causar conflictos en el entorno inmediato de la propiedad.

Formas de adquisición de la propiedad: este parámetro intenta reflejar la situación jurídica de cada una de las propiedades que lleguen a este nivel de análisis, indicando cómo se ha adquirido dicho patrimonio por parte de la Agencia. Se trata de un factor interesante porque puede tener una influencia directa a la hora de determinar las cláusulas de los hipotéticos contratos de cesión del patrimonio de AVRA.

A a la espera de cómo se vayan desarrollando los acontecimientos, se incluyen en este tercer nivel de análisis las siguientes categorías:

- Cesión: cuando existe una renuncia de una propiedad, sea suelo o construcción, a favor de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- Expropiación: cuando existe una apropiación de un suelo o construcción que pertenece a otra persona o entidad por motivos de utilidad pública y a cambio generalmente de una indemnización.
- Compraventa: contrato o pacto en el que se ha entregado a AVRA una propiedad determinada a cambio de pagar un precio por la misma.
- Permuta: contrato o pacto en el que AVRA entrega una propiedad a cambio de otra.
- Proindiviso: AVRA posee un porcentaje de participación sobre el inmueble y que está pendiente de determinar su reparto.

Cabe la posibilidad que conforme vayamos recibiendo información relativa a las distintas formas de adquisición de los inmuebles de AVRA nos encontremos con nuevas fórmulas y categorías que habrá que añadir en futuros estudios del proyecto, como por ejemplo “compra + permuta futura”, “.cesión parcialmente onerosa”, “concurso de enajenación”, etc.

A modo de recapitulación, el proyecto comenzó con la generación de un diagrama conceptual que recogía la realidad territorial de Andalucía. Como consecuencia, llegábamos a la conclusión que bajo el resultado de la combinatoria de las variables consideradas, el proyecto debía aspirar a la concreción de 63 modelos representativos que pudieran dar respuesta a cada una de las localizaciones tipo que podíamos encontrar dentro del territorio autonómico de Andalucía. Para llegar a esa cifra se emplearían una serie de filtros (físico, dotacional y urbanístico-jurídico) que no sólo caracterizaban los inmuebles desde diversos puntos de vista sino que ayudaban también a decantarlos y filtrarlos para que, de una manera justificada, quedarnos con aquellos cuyas valoraciones multicriterios fueran las más elevadas posibles.

Para la selección final de localizaciones partimos de este último trabajo, realizando una lectura de los resultados obtenidos. Se ha seleccionado aquel inmueble con mayores puntuaciones en su valoración global bajo los tres niveles de análisis, de manera que pertenezca, en la medida de lo posible a un municipio que no esté incluido en el resto de cajones.

De esta manera creemos que incorporamos mayor riqueza en los resultados obtenidos, y un punto de arranque interesante para la realización del trabajo de campo.



Fotografía Fernando Alda.



Fotomontajes Elise Moulins.