

USO SOSTENIBLE DE HUECOS URBANOS

DOCTORADO 2005-2006

PERIFÉRIAS, SOSTENIBILIDAD Y VITALIDAD URBANA DEPARTAMENTO URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CURSO: POR UNA CIUDAD MÁS SOSTENIBLE. EL PLANEAMIENTO URBANO FRENTE AL PARADIGMA DE LA SOSTENIBILIDAD

PROFESOR: AGUSTÍN HERNÁNDEZ AJA

ALUMNO: HÉCTOR MACHÍN GIL. EXPEDIENTE 26374

DEFINICIÓN

Huecos urbanos

Huecos o vacíos urbanos se define como entidad no-edificada dentro de un entorno urbano construido y consolidado, excluyendo los parques, las plazas o las áreas destinadas a usos públicos. Con ellos nos referimos a terrenos vacíos sean privados o públicos que se encuentran en desuso en la relación al tipo de uso establecido por la ordenanza correspondiente.



Trama de la ciudad con huecos urbanos

LOCALIZACIÓN

La forma más común de encontrarnos los huecos urbanos, cuando nos referimos a solares privados, se sitúan en los centros de las ciudades y generalmente entre medianeras dónde están claramente marcados los límites del solar. Su superficie no suele ser muy grande debido a que el tamaño de las parcelas de los centros está muy limitado.

También se dan casos en las zonas urbanas donde el suelo está destinado a ser dotacional, suelo publico, y la administración no ha

llevado a cabo su desarrollo por cuestiones internas generalmente por falta de presupuesto, siendo en la mayoría de los casos superficies mayores a los correspondientes a suelos privados.

En estos momentos donde la densidad edificatoria de las ciudades está al máximo y se está llevando a cabo la destrucción del patrimonio natural por la urbanización del suelo; los intersticios urbanos, que como consecuencia del actual proceso urbanístico (sustitución de las edificaciones por su antigüedad, por especulación inmobiliaria, por cuestiones de burocracia administrativa) permanezca sin construir durante un tiempo crean una situación de parálisis e inhabitabilidad durante años. Esto hace que los huecos urbanos se conviertan en zonas perfectamente integradas en la trama urbana de la ciudad por estar claramente limitados, pero no participan de ella. Toda una contradicción en estos momentos donde las ciudades están definidas por lo construido y lo no construido como plazas, parques y jardines dejando los solares vacíos como un punto que tarde o temprano se va a desarrollar sin darle más importancia que un mero elemento inmobiliario.

A través de los huecos urbanos se pueden desarrollar actividades para devolver al entorno urbano el carácter primitivo del suelo como proveedor de alimentos; creando un espacio natural que sea viable la vida vegetal restaurando y enriqueciendo el suelo, la flora y la biodiversidad del entorno, se disminuye la presión edificatoria (aunque sea de forma temporal) y se crean nuevos núcleos de índole social relacionados, no con las edificaciones, sino con los habitantes de estas edificaciones, de modo que se transforma en un lugar de vida social fuera de un planeamiento urbano estricto, creando una serie de nuevos espacios colectivos que desarrollarán capacidades nuevas para la ciudad.

Durante este período de tiempo de aparición y desaparición de los solares, cuya vida es corta en comparación con la existencia de las construcciones que ocuparán estos solares, mostrará una capacidad de la ciudad que escapa del propio planeamiento urbanístico pero contribuirá al desarrollo de la vida urbana.



Solar vacío en el centro de la ciudad

Actuaciones administrativas en los solares urbanos

Desde el punto de vista de la administración se define solar, de una forma general, como:

Solar: Parcela edificable que dispone de los servicios urbanos mínimos marcados por el planeamiento teniendo además la vía a que da frente pavimentada la calzada y encintadas sus aceras.

El solar queda perfectamente definido y se le puede considerar como parte importante del engranaje del desarrollo de la ciudad, ya que toda construcción previamente a su existencia ha sido pero sin embargo las ordenanzas que afectan a los solares, como huecos urbanos, son bastantes escuetas y simples, la mayor parte de los ayuntamientos consultados se centran en lo mismo:

- Ayuntamiento de Logroño, "Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente."

- Ayuntamiento de Palencia, "Los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas, bien de piedra o bien de ladrillos de color uniforme, o de mampostería. También podrán enfoscarse y encalarse, o pintarse en blanco o colores terrizos. Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que ese trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores apagados: ocres, sepia, terrosos,

pardos, etc. El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial."

. Ayuntamiento de Granada, "a) La valla se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije con tal finalidad.

b) La altura mínima será de 2,5 metros. Cuando el desnivel de la calle haga esta altura insuficiente para evitar el vertido de residuos al solar, se podrá instalar una valla suplementaria de malla metálica de un metro de altura, sustentada por postes metálicos.

c) Será opaca en toda su altura y los materiales empleados en su construcción serán de fábrica de obra (ladrillos, bloques...), debiendo quedar garantizada su estabilidad mediante pilastras y su conservación en estado decoroso

d) Deberá tener una puerta metálica de acceso, que habrá de ser opaca y de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza del solar

e) La valla deberá blanquearse en toda su extensión, salvo los casos en que se determine por los servicios municipales por las características urbanísticas o ambientales de la zona.

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar."

Es decir el solar debe permanecer cerrado con un cerramiento vallado, de muro centrando gran parte de la ordenanza en medidas,

materiales, color, alineación y tiempo límite para hacer este cerramiento y así no incurrir en sanciones.

Por otro lado la ordenanza de limpieza también hace una especial mención a los solares:

- Ayuntamiento de Granada, "Los propietarios de solares, parcelas u otros terrenos que tengan la consideración de suelo urbano, deberán mantenerlos libres de desechos, residuos y vectores, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público."

- Ayuntamiento de Ceuta, "1. Los solares sin edificar habrán de permanecer limpios de escombros y materias orgánicas y deberán estar necesariamente cerrados con una valla que reúna las condiciones de seguridad adecuadas, conforme determinen las normas urbanísticas.

2. La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización y desinfección de los solares y la eliminación de todo tipo de matorrales, etc."

- Ayuntamiento de Arucas, Gran Canaria "Art. 30.- Los propietarios de los solares y terrenos deberán mantenerlos libres de desechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. El Excmo. Ayuntamiento por medio del Servicio Municipal de Limpieza está legitimado para llevar a cabo las actuaciones previstas por la normativa vigente en aras de la consecución de los fines descritos en el presente artículo.

Art. 31.- La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización y desinfección de los solares."

-Ayuntamiento de Cádiz, "Son de carácter privado, y por lo tanto de responsabilidad particular su limpieza y conservación las urbanizaciones privadas, pasajes, patios interiores, solares y terrenos

de propiedad particular o de otras Administraciones o Entidades Públicas, galerías comerciales, zonas verdes privadas y similares, cualquiera que sea el título dominical o posesorio o el régimen de propiedad o posesión con que se detenten. "

- Ayuntamiento de Bluefields-Nicaragua, "Arto. 29.- Los solares sin edificar deberán estar necesariamente cerrados con una valla que reúna las condiciones de seguridad adecuadas.

De acuerdo con el espíritu de esta ordenanza, los solares habrán de permanecer limpios de escombros y materias orgánicas. Dicha responsabilidad recaerá en el propietario del solar y e el usuario del mismo."

Los propietarios de los solares son los responsables de la limpieza de los mismos, libre de escombros, materias orgánicas, deshechos, residuos y mantenerlo en higiene y salubridad, seguridad y demás. Por supuesto que su incumplimiento lleva consigo una sanción.

El resultado de aplicación de estas ordenanzas es encontramos con solares vacíos, perfectamente limitados exteriormente por una valla, muro u otro tipo de material exigido por la administración y saneado por la propiedad. Pero el tiempo hace que estos huecos urbanos se conviertan en solares llenos de deshechos, escombros y demás basura urbana (normalmente ajenas a la propiedad), ocultos tras vallas o muros cubiertos de carteles o pintadas y es en este momento cuando se transforma en un lugar marginal y falto de vida en el mismo núcleo urbano donde se desarrolla la ciudad.

Sin embargo no todos los ayuntamientos se centran en tapiar los solares y olvidarlos, de los ayuntamientos consultados se puede destacar otras alternativas:

- Ayuntamiento de Logroño, Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

“Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública. “

- Ayuntamiento de Palencia “Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no este cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe Municipal, la apertura y explotación de aparcamiento en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad; tendrán este uso de carácter provisional y no habrá de cesar la explotación y demoler las instalaciones cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización. “

En otros Ayuntamientos consultados nos confirman que el uso como aparcamiento provisional público o privado en superficie de los solares de los centros de las ciudades es bastante frecuente normalmente sin ordenanza que regule ya que el problema que presenta el aparcamiento en los centros de las ciudades es muy acusado. Poro merece la pena destacar la propuesta alternativa del

Ayuntamiento de Logroño con un posible uso del suelo como zona de juego y recreo ya que de esta posibilidad se puede deducir el interés de la administración de una mejora del entorno urbano y quizás llevar consigo que sea un nuevo espacio verde, pero esto no es mas que una interpretación de la ordenanza. Según nos informa el Ayuntamiento no hay un modelo de convenio, pero si se ha llevado a cabo la utilización de solares del centro para aparcamientos y zona de juegos con un ofrecimiento a la propiedad del suelo y una aceptación municipal.

Nuevas propuestas de los Ayuntamientos

La postura por parte de los ayuntamientos más emprendedores está cambiando, ayuntamientos como el de Lérida y Sevilla están viendo en estos vacíos urbanos como nuevas alternativas a los centros de las ciudades. Así el Ayuntamiento de Lérida utiliza los solares vacantes de titulariza pública para destinarlo a espacio público con el fin de esponjar los centros de las ciudades tan masificados de edificación aunque sin ningún tipo de ordenanza al respecto.

Pero es el Ayuntamiento de Sevilla es el que realmente está modificando la postura pasiva de la administración y en su nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla se establece en sus artículos 3.3.12 y 3.3.13 una nueva concepción de los solares tanto en el deber de conservación de los solares como en su destino provisional.

Tras una importante presión social por parte de sus vecinos, el Ayuntamiento ha considerado en su plan una nueva postura de uso temporal de solares hasta que se otorgue la licencia de edificación. De esta forma el Ayuntamiento va a permitir destinar estos solares a los siguientes usos:

- Descanso y estancia de personas
- Recreo de la infancia
- Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontables.
- Vallas publicitarias según establece las Ordenanzas Municipales.

El Ayuntamiento establece el deber por parte del propietario del solar que permite su uso temporal, de la inscripción en el registro de la Propiedad de su autorización.

El Ayuntamiento de Sevilla pone de manifiesto la posibilidad de hacer compatible un uso temporal de los solares con las ordenanzas municipales y hacer de zonas marginadas y sin cuidar en nuevos puntos de interés para la ciudad.

El resto de ayuntamientos consultados no hace propuesta alguna con respecto a la recuperación del solar como desarrollo natural del suelo y recuperación de la vida vegetal y crear así una estructura verde, o una nueva zona de recreo o expansión tan necesitada y demandada en los centros urbanos.

Podemos afirmar por tanto, con el ejemplo del Ayuntamiento de Sevilla, que sí es posible compatibilizar un uso temporal de solares regulado por la administración dando como resultado una nueva visión de la ciudad, resolviendo los problemas de la degradación de estos puntos conflictivos de los centros de las ciudades.

Conceptos legales de los suelos urbanos

El Objetivo es el uso público del suelo privado ya que en el resto de solares públicos no habría problema al respecto. La función social de la propiedad del suelo va a desplazar el tradicional concepto civil de la propiedad privada (artículo 384 del Código Civil "derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes" por la regulación administrativa y urbanística, produciéndose una disociación o una propiedad desagregada en los que se diferencia claramente e derecho a la propiedad del suelo por un lado, del derecho al dominio útil urbano para usar y producir el bien en la forma señalada por la colectividad. La respuesta jurídica a la demanda de uso público de los espacios privados o públicos sin uso, blinda cualquier posible intervención y limitación al derecho de propiedad privada que no sea a través de la utilidad y mediante ley artículo 33 de la Constitución Española:

1. Se reconoce el derecho de la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Por tanto cualquier actuación no justificada como utilidad pública y habilitada por ley estará al margen de la ley.

Pero sin embargo hay fórmulas que pueden amparar de forma momentánea la cabida de estas manifestaciones. Así por ejemplo los

héctor machín gill huecos urbanos. departamento urbanismo y ordenación del territorio. por una ciudad mas sostenible

Planes de Ordenación de naturaleza normativa, se configura como un instrumento jurídico que permite intervenir en la propiedad privada; el planeamiento delimita el contenido del derecho de la propiedad, no lo limita, así pues el plan puede "ordenar" estas manifestaciones anárquicas dentro de la planificación urbana.

Propuestas de Beneficios para los propietarios de los solares

Las fórmulas que el planeamiento puede adoptar para el uso público de solares privados relacionados con el propietario del suelo son:

- Reducción de las tasas de construcción, para permitir su uso público durante el periodo de tiempo estipulado previo a la construcción.
- Agilizar los trámites municipales para la licencia de edificación
- Permuta por el sustitutivo económico del porcentaje la cesión obligatoria y gratuita al que está obligado el propietario.
- Redacción de las ordenanzas municipales que permitan un aprovechamiento urbano de los solares
- Uso temporal de los solares a cambio de no pagar multas por infracción urbanística que cometa la propiedad. O algo mas estricto como un sistema sancionador al no edificar se obliga a ceder los solares en tiempo definido para su uso y beneficio público. Otra propuesta, y en la que no intervendría la administración, sería la posibilidad de establecer una relación con la propiedad de manera de cesión o arrendamiento para el uso del solar y no sería necesario pedir permiso municipal ya que no se edificaría ni se estaría "unido" al suelo.

USOS SOSTENIBLES DE HUECOS URBANOS COMO ZONA DE JUEGOS Y JARDÍN CASO DE AMSTERDAM. ALDO VAN EYCK

El arquitecto Aldo Van Eyck, perteneciente al Departamento de Desarrollo Urbano de Ámsterdam, realizó un uso temporal de los vacíos urbanos de la ciudad cuyo objetivo era crear nuevas zonas de juego para niños con jardín. Así entre 1947 y 1955 diseñó y construyó 60 parques. Habitualmente lo que se usaban eran solares vacíos de los centros de las ciudades para crear estas nuevas zonas temporales de juego. A partir de 1955 se desarrolló en los distritos de posguerra utilizando los vacíos que quedaron como consecuencia de la guerra. En 1978 había 700 zonas de juego por Ámsterdam y sus alrededores. Actualmente quedan unos 90, pero sin duda la aceptación social de estos nuevos parques fue evidente, transformó los solares vacíos y los llenó de niños, bancos, árboles, setos y piedras que pavimentaban coloreadas, por lo que fomentó la vida vegetal y urbana creando una nueva zona verde y de juego donde antes era un solar vacío. Con las propuestas de van Eyck se transformó por completo los espacios marginados de Ámsterdam en zonas de esparcimiento y disfrute de sus ciudadanos.



Antes y después de una intervención en un solar



Solar vacío y degradado



Mismo solar intervenido por Van Eyck

Origen de los Green Guerrillas

Los Green Guerrillas son un grupo formado en 1973 cuyo objetivo es transformar los solares cerrados llenos de escombros y residuos en jardines de la comunidad. El resultado son los llamados huertos urbanos donde se plantan no sólo vegetales sino también se busca un nuevo núcleo verde con flores, árboles, setos creando conjuntamente un jardín de la comunidad. Todo esto da a lugar que a los huertos urbanos se conviertan en lugar de reunión, educación de la juventud, centros de la comunidad vitales para generaciones futuras. Su localización suele ser en barrios marginales de Nueva York donde la implicación vecinal es fundamental para el éxito del proyecto. Se consigue una recuperación del suelo como lugar de siembra y cultivo y se mejora la calidad del entorno.

Las Green Guerrillas se inició con los jardines de Liz Chisty en 1973 que con sus amigos, limpiaron un solar vacío y cultivaron un huerto allí donde sólo había basura, se cambió el negro por el verde. Se creó un auténtico movimiento urbano de parcelas inmobiliarias pero no destinadas a la edificación sino al cultivo.

La visión de los Green Guerrillas no se para sólo en cultivar los huertos urbanos sino hay todo un entramado para el mantenimiento de este sistema de recuperación de solares marginados y en desuso ya sea como lugar de cultivo o como lugar destinado a la mejora medioambiental a modo de parque, de jardín, etc. Se genera una situación urbana autoorganizada y autogestionada, al margen de los poderes centrales, siendo acciones necesarias y naturales en un medio controlado y limitado por los estamentos reguladores.

Forma de actuación de los Green Guerrillas

Los Green Guerrillas llevan a cabo toda una red organizada del uso del suelo que se puede tomar de uso general y aplicar en otras ciudades modernas ya que los problemas no dejan de ser los mismos:

- Definir el tipo de jardín en función de la demanda del barrio; huerto, setos, flores, combinado etc.
- Población a la que se destina. Los huertos urbanos ecológicos se configuran como un posible punto de partida hacia una verdadera educación ambiental en la ciudad, convirtiendo a todos los ciudadanos en verdaderos voluntarios ambientales que participan de una manera activa y ejemplar en la propagación de la idea de desarrollo sostenible. Las personas mayores que viven en nuestras ciudades todavía conservan en su memoria la estrecha relación que mantuvieron con la tierra en sus tiempos jóvenes bien porque eran agricultores o porque la interrelación entre el campo y la ciudad era muy estrecha. La mayoría de personas de edad tienen una gran cantidad de tiempo libre y la mayoría de ellos se encuentran en unas condiciones físicas aceptables y los conocimientos y experiencias que pueden aportar son muy importantes para recuperar y mantener una tradición agrícola que se está perdiendo. Conservar estos conocimientos y unirlos a las nuevas tecnologías respetuosas con el medio ambiente es una labor importantísima que ellos pueden aportar a la sociedad a través de la creación y mantenimiento de huertos urbanos ecológicos. Las personas discapacitadas se pueden beneficiar de esta actividad tan enriquecedora ya que supone el contacto con unas labores culturales muy estrechamente relacionadas con la Naturaleza, en un entorno al

aire libre que puede ser muy gratificante para ellas contribuyendo de una manera eficaz a aumentar su autoestima. Existen modelos de "huertos ecológicos" elevados del suelo unos 60 cms., que conjuntamente con una adecuada disposición de los bancales, con pasillos accesibles y sin barreras arquitectónicas, constituyen la base de una correcta adaptación para minimizar cualquier tipo de discapacidad. Los jóvenes, encontrarán en esta actividad una saludable alternativa para sus momentos de ocio y la posibilidad de establecer una relación inter-generacional. Las personas adultas, tienen la oportunidad de realizar una actividad ideal para combatir el estrés y llevar a cabo una experiencia enriquecedora, abierta a todo tipo de posibilidades de relación con los demás y al aumento de satisfacción personal.

- Implicación del grupo beneficiado en el proyecto y buscar un coordinador para la creación de un comité de tareas de financiación, de construcción, de comunicación.
- Buscar un patrocinador un individuo o una organización que apoye al jardín de la comunidad. El patrocinio puede ser de muy diversas formas como contribuciones a la tierra en forma de herramientas, semillas, material para cercas, caminos, etc. Iglesias, escuelas, grupos de ciudadanos, negocios privados, empresas locales son todos los vitales a la hora de poner en marcha el proyecto.
- Buscar el suelo. El suelo tiene que tener por lo menos 6 horas completas de luz de sol al día. Disponibilidad de agua en el solar o por lo menos próxima. Identificar al dueño del suelo y conseguir una renta que el espacio sea utilizado al menos por 3 años y dejar bien claro que el dueño del suelo no se hace responsable de lo que se haga en el solar. En este punto deduzco que la administración no ha intervenido de

modo que se establece una relación directa entre el propietario y la comunidad. Por otro lado sería interesante la involucrar a la administración de modo que sea ella misma la que ceda los terrenos públicos que no se han construido o por lo menos que intervenga para dar una mayor confianza al dueño del suelo a la hora de cederlo o arrendar el suelo.

- Preparación del suelo. Limpiarlo, diseñarlo, recolección de materiales para su puesta en marcha.
- Organización de equipos voluntarios de trabajo, con diagrama de trabajos no sólo en el huerto sino también para almacén de herramientas y preparación de un área de estiércol vegetal. Recolección de los alimentos y pensar si se destinan al consumo propio de la comunidad, a la venta o a ambos casos.
- Dar buena presencia al jardín de forma que sea agradable a la vista tanto para los vecinos como para las autoridades municipales.
- Seguro. El seguro del huerto urbano frente a una responsabilidad pública. Este punto es muy importante ya que quedan cubiertas las espaldas frente a posibles problemas que pueda ocurrir en el huerto.
- Establecer unos objetivos a corto y largo plazo. De aquí depende también el tiempo que se ocupe el solar y en función de esto programar los cultivos. De igual forma dependerá si se hace un huerto o un jardín. En barrios donde existen varios huertos el objetivo sería más bien destinarlo a jardín de flores, setos y árboles.

En definitiva dejar bien claro que se trata de un proyecto de vecindad donde todos están involucrados, tanto los que participan activamente como los que no. En Nueva York como en el resto de ciudades modernas se afecta fuertemente al entorno natural y la biodiversidad

de las áreas vecinas por lo que estos huertos urbanos son un importante medio de disminución de la alta densidad constructiva.

Consecuencias de los huertos urbanos en los centros de las ciudades.

Los Huertos Urbanos suponen:

- Una forma efectiva de aliviar la presión del paisaje urbano.

Sirven para compensar el efecto de "isla de calor" que se produce en las ciudades. El cemento y el asfalto absorben e irradian la luz del sol, provocando un aumento de las temperaturas en las ciudades que implican un mayor uso del aire acondicionado y por tanto mayor gasto de energía.

- Pueden absorber gran cantidad de agua de lluvia, reduciendo la presión sobre los sistemas de alcantarillado.

- Suponen un manejo ecológico sustentable de los espacios verdes, mejorando la repoblación de insectos polinizadores, favoreciéndose la presencia de aves y diversificándose las especies y el número de plantas.

- Mediante el intercambio de semillas se contribuye a la conservación de especies autóctonas y tradicionales, cultivándose frecuentemente variedades de frutas y vegetales que no están disponibles a nivel comercial y que de otra manera corren un serio riesgo de desaparición.

- Son una invitación a la integración y coexistencia entre el campo y la ciudad, entre la naturaleza y la urbe, mejorando la calidad del aire y disminuyendo la contaminación.

No hay que olvidar que esta recuperación del suelo se convierte en un espacio donde la ecología se mezcla con la educación social siendo en definitiva un proyecto común del barrio mejorando la calidad y el ambiente urbana.

No obstante nos encontramos con un problema cuando el solar vuelve a su propietario para su construcción, ¿qué hacemos con toda la gente que ha contribuido a la formación del huerto urbano una vez entregado el suelo a su propietario? ¿El cierre de un huerto lleva consigo la apertura de otro? Es necesario que todos los participantes sean conscientes de que se trata de un proyecto temporal y que tendrá un fin; hay que definir el tiempo mínimo necesario para cada tipo de solución sea huerto, jardín, o combinado y no dejar los proyectos y los esfuerzos vecinales a medias.

Por tanto, previamente a la elección del suelo, hay que analizar el uso temporal que mejor convenga en función de:

- Tamaño del solar

- Tiempo para poder ejercer la actividad

- Impacto social del entorno y población a la que se destina

- Alternativa posterior una vez finalizado el plazo de uso del hueco urbano

Huertos comunitarios en Rosario, Argentina

Siguiendo la línea de las Green Guerrillas de huertos urbanos en el año 2001 se comenzó en Rosario, Argentina, una iniciativa de huertas comunitarias pero sus inicios fueron otros. Más que buscar un nuevo núcleo verde de la ciudad a través la recuperación de los solares vacíos fue una necesidad económica. Tras el colapso económico se puso en marcha una nueva forma de poder subsistir hasta convertirse en la actualidad en un Plan Estatal de Agricultura Urbana Planificada. Todo comenzó con Mirta Palese que, tras la grave situación socio-económica de Argentina en diciembre del año

2001, vio en el solar vacío de su vecino una salida de su situación. La cesión del suelo se produjo de forma informal, el dueño consideraba que era mejor usar el solar como huerto que como basurero y así se inició la puesta en uso de estos suelos como huertos urbanos. Poco a poco se fue desarrollando toda una serie de huertos en torno a Rosario y en los momentos de mayor crisis económica se llegó a unas 800 huertas. De esta forma se comenzó con un nuevo sistema de obtención de empleo y de economía que dio salida a más de 40.000 personas con el autoconsumo de sus productos y la ganancia de un dinero que en ocasiones triplicaba el subsidio que otorgaba el Estado.

Un punto clave, fue la norma que regulariza la tenencia de los terrenos. Para la cesión de espacios privados, el gobierno eximió a los propietarios de pagar impuestos por dos años, que era el tiempo de cesión de los solares, así si el propietario tenía muchas deudas cuanto mas tiempo cediera en suelo le convendría renovar el contrato por periodos mas largos. En el caso de los solares estatales el periodo establecido es de 10

años, siendo en la mayor parte de los casos terrenos de grandes extensiones.

Una vez mejorada la situación económica el gobierno de Rosario amplió el apoyo al programa y comenzó a trabajar con la Secretaría de Planeamiento comunal con el fin de identificar espacios disponibles en la ciudad y diseñar nuevos que se pudieran adoptar a

esta modalidad de arquitectura urbana. Así surgió una nueva tipología de espacio público que son los llamados "parques-huertas". Es en este momento cuando se empieza a asimilar a las huertas urbanas de los Green Guerrillas. Ahora no sólo importa obtener un beneficio económico sino también buscar una estética y mejora de calidad urbana de la ciudad a través de nuevos núcleos verdes. Surgen huertas con diseño paisajístico que se instalan en los espacios visibles de la ciudad.

Vemos por tanto como el uso de estos huecos urbanos a través de la agricultura sirve no sólo para mejorar las condiciones económicas en momentos de crisis sino también como punto estratégico de la ciudad en busca de una mejora de la estética y calidad de vida de los vecinos. No debemos olvidar el papel de la administración, que, como en el caso de Rosario, su intervención sirve como punto de referencia para la toma de decisiones de los propietarios de los solares. Facilitar los trámites e incluso la reducción o desaparición de los impuestos es fundamental para que los dueños de los suelos cedan los mismos para su uso, en este caso, como huerto urbano.

Experiencias previas

En España destaca la labor del arquitecto Sevillano Santiago Cirugeda; propone un uso de estos solares vacíos donde se abordaron temas como la arquitectura efímera, el reciclaje, las estrategias de ocupación e intervención urbana, la incorporación de prótesis a edificios construidos o la participación ciudadana en los procesos de toma de decisión sobre asuntos urbanísticos. Cirugeda ha llevado a cabo la ocupación de un solar en Sevilla con una casa estudio hecho de materiales reciclados (17 meses en los años 2002 y 2003) con un contrato de arrendamiento directamente con la propiedad sin pedir ningún permiso municipal al considerarlo como un bien mueble. El Código Civil en los artículos 334-337 define lo que entendemos por bien mueble e inmueble. En este caso la propuesta es un bien mueble ya que era un objeto susceptible de "transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuviere unido" (Art.335) y puesto que no está unido al solar "de una manera fija sin que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto" (Art. 334.3), además tampoco tiene el fin de llegar a formar parte de la finca. Fue una primera medida para proponer a la administración un soporte legal para gestionar los solares vacíos.



Solar tapiado con un bien mueble en su interior

Posteriormente realizó la misma operación en un solar de Lavapiés de Madrid pero en este caso el propietario del suelo lo cedió amistosamente, sin ningún alquiler. Se volvieron a usar materiales de reciclaje para su construcción y se continuó con la teoría de bien mueble por lo que el ayuntamiento no tenía por qué estar al corriente.

Objetivo urbanos. Caso de Sevilla

La idea de Cirugeda es acabar con los solares llenos de basura y escombros ocultos con los muros de cerramiento que obliga el ayuntamiento; transformar estos lugares marginales y sin vida, es decir "afuncionales", es espacios que puedan disfrutar los ciudadanos. Para ello es necesaria una ordenación que gestione los solares con usos temporales y reconozca al usuario sus derechos.

En sus propuestas Cirugeda cuenta con la administración y se lo hace saber a la gerencia de urbanismo e Sevilla. Los objetivos básicos de la propuesta es la utilización para usos temporales de los solares existentes, y de los aparecerán al ejecutar las demoliciones de los edificios en ruina. En la gestión de los solares para su nuevo uso temporal cabe tanto la participación ciudadana como la gestión y el patrocinio municipal. En el caso de los solares privados se proponen convenios de cesión para uso público a cambio de contraprestaciones y beneficios para los propietarios del suelo. La apertura de solares se programará en aquellos solares públicos cuyos programas previstos de edificación permitan la incorporación previa

de usos temporales, sin que por ello se comprometan los usos finales ni se dilaten los plazos de ejecución previstos por la propiedad. El sistema de espacios y equipamientos públicos así previsto se implantaría temporalmente en distintas localizaciones de la ciudad, revitalizando el uso de esos solares vacíos y residuales que son los solares.

El ayuntamiento se interesó por la propuesta de Cirugeda para el uso temporal de dos solares con equipamiento infantil. Se comenzó con la localización de los dueños diez solares, pero la casi falta de un registro de solares hizo que sólo se pudiera dar con cinco de los propietarios. De los dos solares finalmente elegidos, cuya propiedad, se pensaba que era pública, resultó ser un de ellos privado. Tras la publicación del artículo el propietario lo cerró. Cirugeda aprovechó el error del ayuntamiento para denunciar una falta de registro e solares y propuso un registro actualizado y una ordenanza de solares para su uso temporal.

La actuación de Cirugeda es muy acertada al poner al descubierto, por un lado, la incapacidad de la administración de servir como enlace con el propietario porque en ocasiones ni sabe quién es; y por otro pone de manifiesto la necesidad de estos lugares para el disfrute de los vecinos. La apertura pública de solares con unos programas funcionales diversos daría una serie e nuevos espacios colectivos que desarrollarían unas capacidades habitables totalmente nuevas para la ciudad.

No obstante la construcción de edificaciones, por muy bienes muebles y material reciclado que utilicen, no lo veo acertado. Considero estos huecos urbanos más cercanos a su uso del suelo como tal, como huertos, parques infantiles o jardín de la comunidad, que como lugar para construir. La necesidad de estos intersticios en las grandes ciudades masificadas hace que sea mucho más interesante su uso como lo que son realmente, huecos urbanos, que como huecos para construir aunque sea un bien mueble.



Solares en Sevilla tratados para su uso urbano

Tendencia actual en los municipios españoles

La necesidad de espacios verdes en los núcleos de las ciudades es evidente y debido a la presión ciudadana, se está llevando a cabo una recuperación de suelos dotacionales, que por motivos administrativos no se habían desarrollado y se encontraban paralizados, o espacios públicos cercanos a los límites urbanos a la espera de su desarrollo.

Se están realizando actuaciones con un gran contenido ecológico, no sólo del punto de vista de crear una nueva zona verde, sino del interés devolver a la ciudad la tradición agrícola que tuvo junto con una educación ambiental necesario para las generaciones futuras.

Las actividades desarrolladas por los equipos técnicos y educadores están dirigidas a ocupar de forma creativa y saludable el tiempo libre de las personas adultas, así como a educar en el conocimiento y disfrute del medio ambiente a escolares.

Composición de los proyectos. 3 líneas de actuación

- los huertos de ocio. Tienen como destinatarios a la población adulta de la zona, en buena parte de procedencia rural. Se trata de ofrecer un modo de ocupación alternativa a su tiempo libre. El producto obtenido se destina al consumo familiar.

- los huertos escolares. Proyecto de educación ambiental dirigido a la población escolar de la zona. Recurso didáctico al que tienen acceso los escolares y sus colegios de la zona.

- los itinerarios pedagógicos. Se trata de un programa, que funciona en paralelo con los huertos escolares, consistente en la organización de recorridos guiados por las zonas más representativas del parque. El programa puede incluirse en los planes de estudio de los colegios del entorno.

Todo ello con una actividad central, el cultivo de pequeños huertos para el autoconsumo de legumbres y hortalizas, en lo que supone el acercamiento de los vecinos de todas las edades al uso agrícola tradicional de este territorio y a su propia historia olvidada por el acelerado crecimiento urbano de las grandes ciudades.

Numerosas poblaciones españolas se está llevando a cabo propuestas con estas bases con el fin de integrar la naturaleza con los ciudadanos, recuperando zonas degradadas y llevando a cabo una doble tarea social, por un lado informativa, ya que se trata de dar a conocer los ecosistemas más habituales presentes en cada población y por otro, formativa gracias a las actividades recreativas y educativas que se pueden acometer.

Objetivos de los huertos de ocio

La creación de huertos de ocio es cada vez mayor y tiene como objetivos principales:

- Facilitar el conocimiento del medio natural.
- Promover la Agricultura Ecológica, fomentando el uso de los recursos locales, a través de los residuos orgánicos y la utilización de energías renovables.
- Desarrollo del sentido cooperativista mediante el trabajo colectivo y solidario, fomentando la participación en la toma de decisiones.
- Promover el conocimiento y la recuperación de las señas de identidad histórico-agrícolas de los vecinos, reconstruyendo así toda la tradición cultural de la zona.

Por tanto podemos ver como los objetivos de la recuperación de los huecos urbanos, sean e pequeño tamaño (solares privados), o de mayor tamaño, (solares públicos) son los mismos: recupera el estado natural del suelo, enriqueciendo la flora y la biodiversidad del entorno, obtener de nuevo alimentos del suelo y todo con en un entorno social participativo (tanto de los ciudadanos como de la administración) contribuyendo a una mejora del desarrollo de la vida urbana.

TEXTOS.

Santiago Cirugeda (2004) **La acción Directa** (Revista Pasajes Nº 54, América Ibérica)

Texto donde el autor pone de manifiesto sus experiencias en solares urbanos

Carmen González Martín-Palomino (2004) **Conceptos legales** (Revista Pasajes Nº 54, América Ibérica)

Punto de vista legal de las posibilidades del uso temporal de los solares urbanos

Santiago Cirugeda (2005) **Recetas Urbanas** (Revista Quaderns d'Arquitectura i Urbanismo Nº245 publicación del Colegio de Arquitectos de Cataluña)

Texto donde el autor pone de manifiesto sus experiencias en solares urbanos

Marcela Valente (2005) **Agricultura Argentina: Huerta urbana ataca la pobreza** (en <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu04/bp1297.html>)

Experiencia en Rosario, Argentina en la creación de huertos comunitarios en época de crisis económica

CONSULTA ADMINISTRATIVAS.

Consulta de los Planes Generales de Ordenación Urbana obtención de respuesta referente al uso temporal de los de los solares urbanos de los Ayuntamientos de **Logroño, Barcelona, Almería, Zamora, Huelva, La Coruña, Valencia, Badajoz, Huesca, Palencia, Granada, Cueta, Arucas, Cádiz, Sevilla, Lérida, Rosario (Argentina), Bluefields (Nicaragua), Chile y Alemania.**

Colaboración de los arquitectos municipales en responder a la existencia o no de un uso temporal de solares urbanos

INTERNET.

<http://www.greenguerrillas.org>

Página del grupo urbano donde explican de forma muy exhaustiva su forma de actuación en Nueva York en la obtención de suelos para cultivo, jardín y espacio para la comunidad

<http://www.corazonverde.org>

Página de la organización en la que ponen de manifiesto la posibilidad de espacios verdes destinados al cultivo en los centros de las ciudades y sus consecuencias positivas

<http://habitat.aq.upm.es/boletín/niamiraflo.html>

Experiencia de los huertos de ocio en el Parque de Miraflores en Sevilla

<http://www.recetasurbanas.net>

Actuaciones del Arquitecto Santiago Cirugeda en los huecos urbanos de Sevilla y Madrid mostrando de forma informal las posibilidades de los espacios libres de las ciudades y su relación con los vecinos

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

Stedelijk Museum Amsterdam. Textos de Rudi Fuchs, Lia Karsten, Liane Lefaiivre, Anja Novak/Debbie Wilken, Ingeborg de Roode, Erik Schmitz, Francis Strauven (1980) "**Aldo Van Eyck. The playgrounds**" (Nai Publishers Rotterdam)

M. Soledad Pascual Ortiz, María Cifuentes Ochoa y Gloria Gómez Muñoz (1997) "**Ciudades para un futuro más sostenible**" (Biblioteca)