

GUIA metodològica
projectes d'activació d'espais buits per a usos temporals

col·lecció **documents de millora urbana**



3

desembre 2015



Índex

Presentació

1. activació, espais, usos...i temps

Introducció

1.1 Quatre qüestions essencials

espai / ús/activitat /	què?
persones /	qui?
activació /	com?
motivació /	per què?

1.2 Tipologia d'estudis i projectes

1.3 Paràmetres bàsics

2. projectes d'activació d'espais buits per a usos temporals

Índex de continguts

2.0. Títol del programa / actuació

2.1. Introducció

2.2 Identificació de l'espai

2.3 Objectius

2.4 Agents intervinents

2.5 Gestió del projecte

2.6 Adequació de l'espai

2.7 Dinamització de l'espai

2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament

2.9 Mecanismes/eines d'avaluació

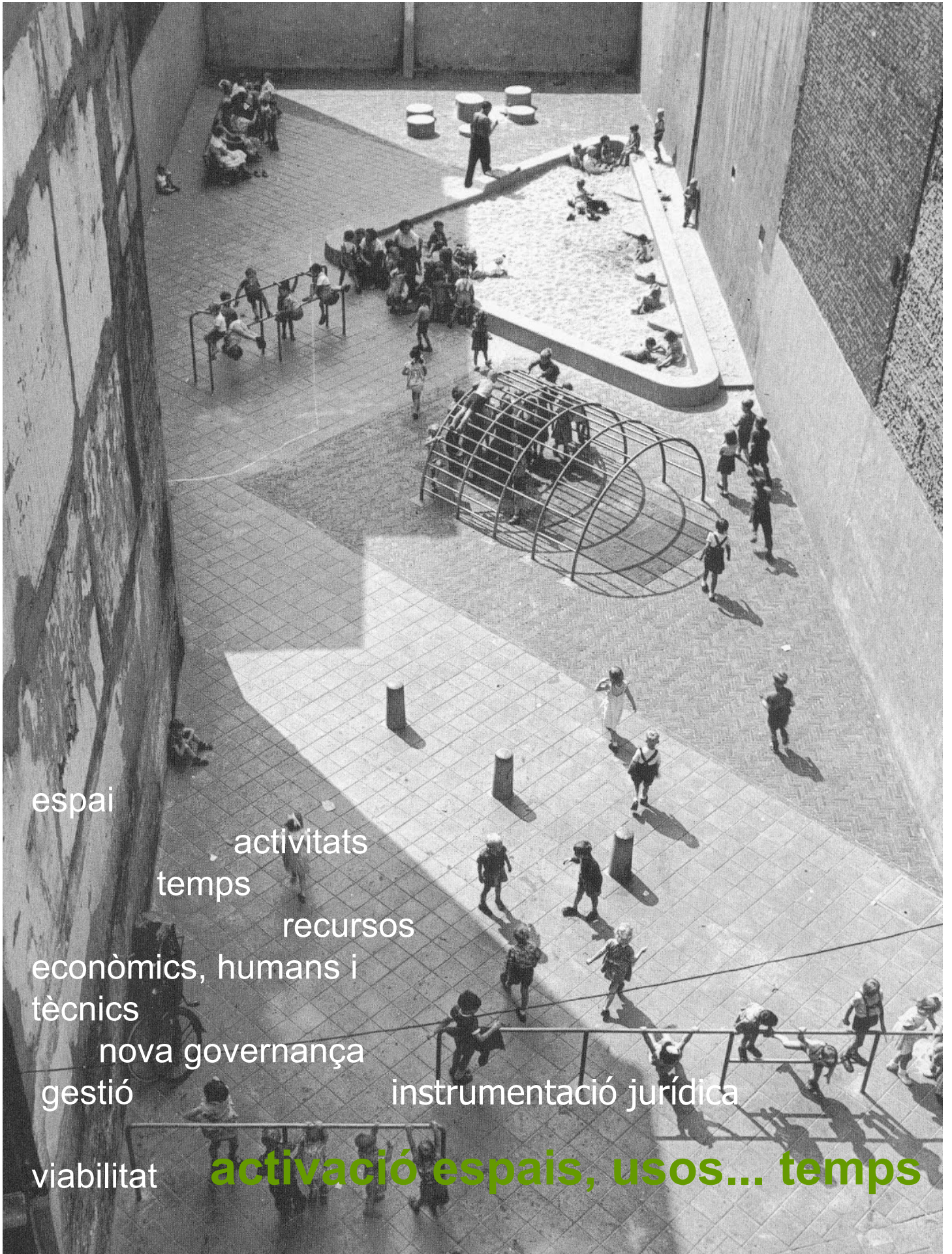
2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat

2.11 Recursos i pressupost

2.12 Calendari de desplegament

Annexes

Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai



espai

activitats

temps

recursos

econòmics, humans i

tècnics

nova governança

gestió

instrumentació jurídica

viabilitat

activació espais, usos... temps



presentació

La situació de crisi ha comportat l'existència creixent en les nostres pobles i ciutats d'espais buits edificats o no, de titularitat pública o privada, que tot i tenir un ús natural previst, difícilment el podran materialitzar a curt o mitjà termini.

Els ajuntaments cada vegada més, es manifesten interessats en incidir sobre la ciutat construïda i, en el cas que ens ocupa, a través d'una nova tipologia de projectes, que suposen l'activació temporal de potencials urbans que en l'actualitat poden oferir alternatives per a la gestió pública en temps de crisi.

Així, els projectes d'activació temporal poden facilitar la conversió d'un problema en oportunitat, treure el màxim profit dels espais existents abans de justificar-ne la creació de nous, dinamitzar la vida urbana i generar impactes socials positius a baix cost econòmic.

Davant les diferents tipologies d'espais en desús i les múltiples funcions i activitats que s'hi poden desenvolupar, a continuació, es presenta la guia per a l'**activació d'espais buits per a usos temporals** amb l'objectiu de proporcionar una eina útil per als municipis a l'hora de plantejar i desenvolupar projectes que proposin l'adequació i dinamització temporal d'espais vacants dels nostres pobles i ciutats.

Partint de la definició dels trets bàsics que caracteritzen un projecte d'usos temporals, el document desenvolupa el contingut mínim i la documentació necessària per a l'elaboració d'un projecte d'activació, posant especial èmfasi en les recomanacions pràctiques.

1.1 quatre qüestions essencials

Per tal que els projectes d'activació temporal d'espais en desús puguin ser viables, hi ha una sèrie de variables i condicionants que cal tenir presents abans de dissenyar i activar una iniciativa d'aquestes característiques.

Aquests elements fan referència a aspectes territorials, usos, activitats, agents intervinents i la seva interacció, però sobretot, a la motivació municipal alhora d'abordar aquest tipus de projectes.

A continuació es sintetitzen les principals qüestions que cal tenir presents a l'hora de plantejar l'activació temporal d'espais en desús, fent especial èmfasi en els condicionants que imposen l'acció local.

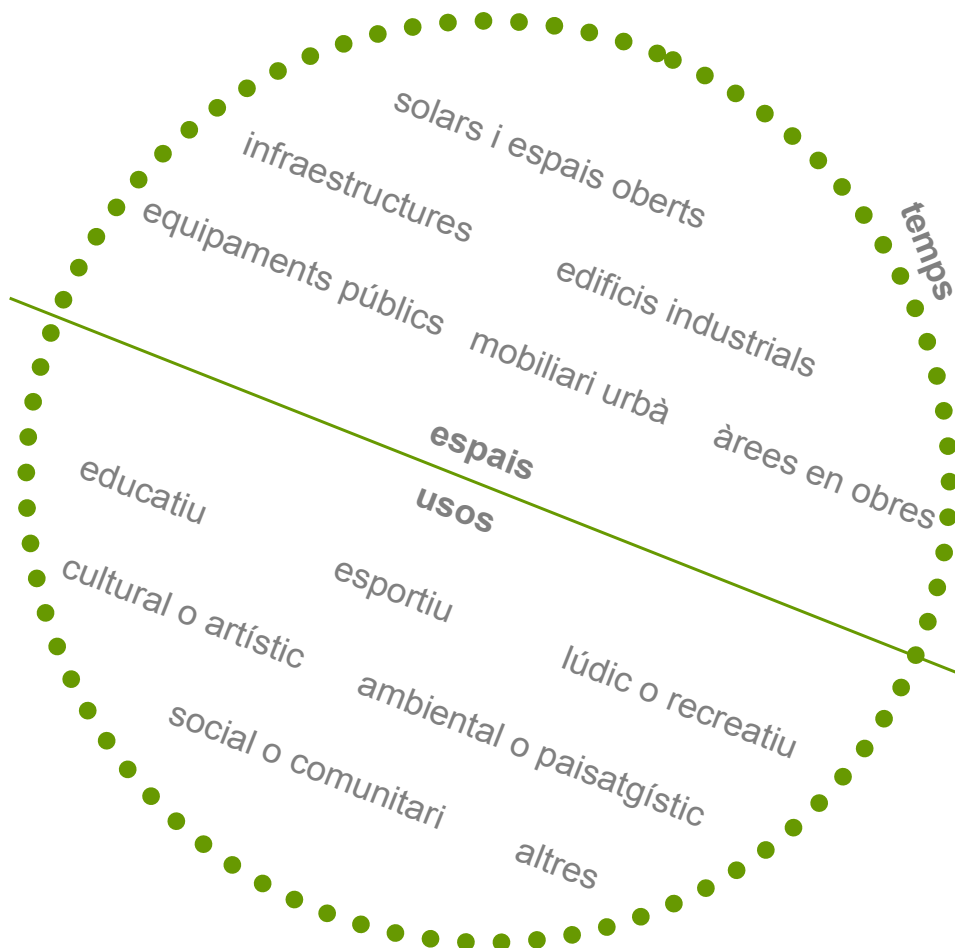
què?

L'ús temporal es defineix com un "mentrestant" que sol ser un ús reversible, tou, de baix cost, provisional, ocasional, transitori, alternatiu, secundari, diferent al previst, d'oportunitat, d'optimització, etc.

L'activació d'espais en desús pot tenir com a objecte promoure:

- **Usos generals** relacionats amb l'adequació de l'espai públic, la millora de la qualitat de l'entorn construït o la realització d'activitats cíviques o participatives, entre d'altres.
- **Usos específics** com espais de creació artística, zones de joc, espais de coworking, usos comercials, horts urbans...

1.1 quatre qüestions essencials



qui?

En els processos d'activació apareixen diferents agents:

- **Titulars de l'espai:** administració, bancs, empreses o particulars
- **Impulsors i desenvolupadors de l'activitat:** administració, organitzacions ciutadanes, agents econòmics, creadors, artistes, etc.
- **Usuaris puntuals dels espais,** per exemple, ciutadans destinataris finals de l'activitat
- **Intermediadors:** organitzacions del tercer sector, agències privades amb ànim de lucre o administració.

1.1 quatre qüestions essencials

com?

En funció la iniciativa, **l'administració pot desenvolupar diferents rols** en l'activació dels espais buits:

- **Impulsor:** l'ajuntament és el promotor inicial i el projecte té caràcter d'iniciativa municipal, podent inclús gestionar de forma directa l'activitat.
- **Col·laborador:** l'ajuntament ofereix suport econòmic, dedicació de recursos humans, etc, a un impulsor extern a l'ajuntament.
- **Facilitador:** l'administració crea el marc favorable per a que l'activitat pugui produir-se, sense intervenir en el desenvolupament del projecte d'activació.

per què?

Des del punt de vista dels ajuntaments, l'activació d'espais buits pot estar motivada per una o diverses de les següents situacions:

- Per prestar un servei d'interès públic
- Per evitar la degradació urbana
- Per dinamitzar socio-econòmicament un àmbit
- Per ordenar processos d'ocupació d'espais
- Per donar resposta a iniciatives ciutadanes
- ...

Podeu trobar més informació a: <http://www.diba.cat/web/espais-buits>

1.2 tipologia d'estudis i projectes

Partint de la base de la gran diversitat de projectes que pot suposar l'activació i adequació d'espais buits, des de la Diputació de Barcelona s'ofereix suport tècnic al ajuntaments preferentment en la redacció dels següents estudis:

Estudis d'àrea urbana, amb identificació d'espais buits i/o de programes o estratègies a desenvolupar, en els que s'avalua quin és el context més afavoridor per a l'activació d'espais i edificis en desús, clarificant quins són els possibles espais a activar, les activitats a desenvolupar, els agents participants i marc normatiu d'aplicació, ja que la posada en marxa d'iniciatives que responguin a aquests objectius pot suposar certa complexitat de gestió que cal tenir en consideració.

Dintre d'aquest grup es defineixen dues tipologies preferents d'estudi:

- *Inventari d'espais sense ús*
- *Estratègies d'intervenció per a l'activació temporal d'espais sense ús*

Projectes relatius a espais específics, consistent en l'elaboració de projectes relatius a espais concrets, en els que es defineixen les característiques i s'avalua la seva viabilitat.

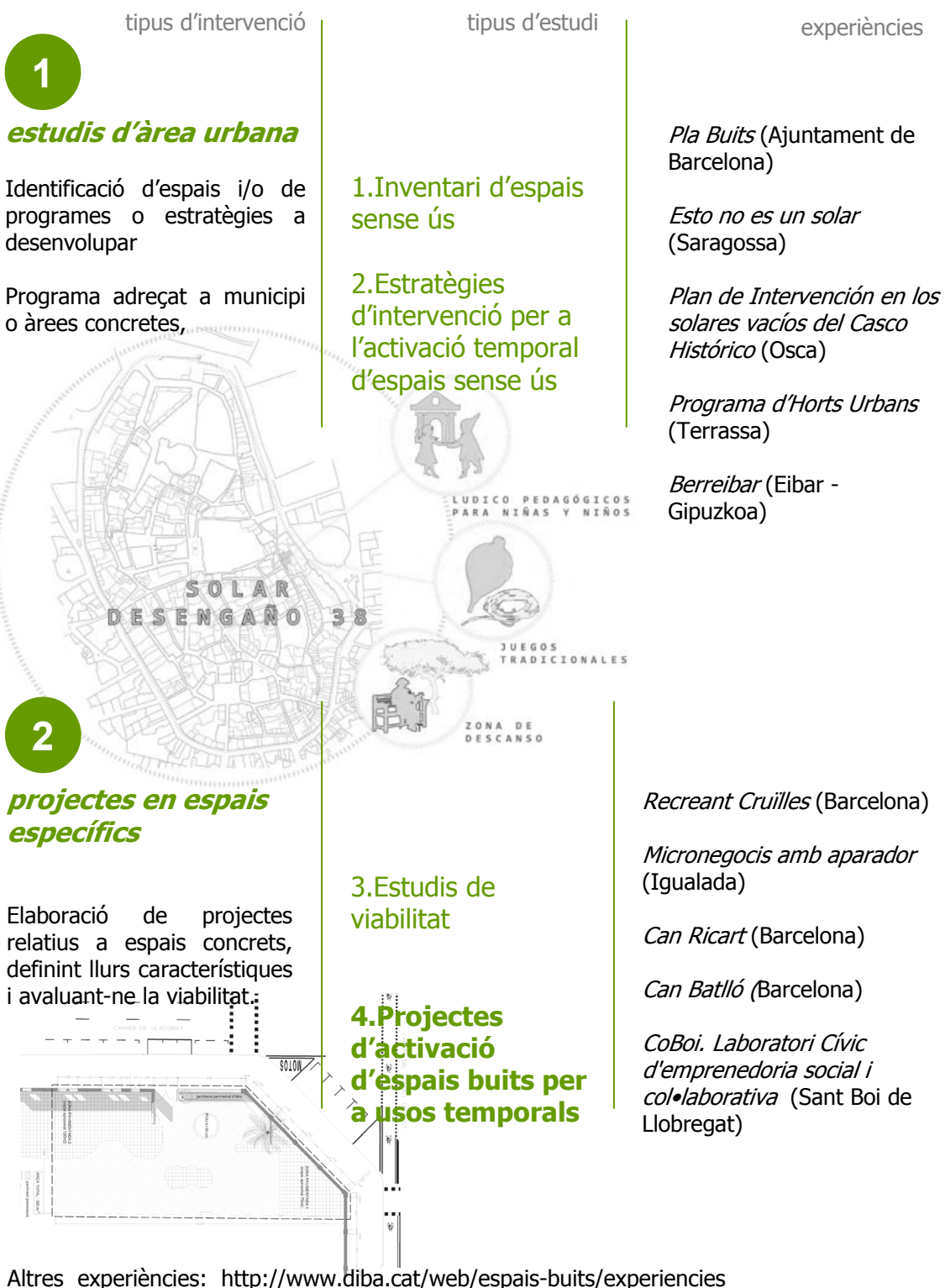
En aquests casos, es cerca un objectiu molt específic, que respon a problemàtiques o necessitats concretes. En ocasions, aquests projectes poden encabir-se dins una estratègia general d'àrea urbana o de ciutat.

Es defineixen preferentment dos tipus d'estudis :

- *Estudis de viabilitat*
- *Projectes d'activació d'espais buits per a usos temporals*

En la segona part de la present guia es defineix el contingut d'aquest darrer projecte.

1.2 tipologia d'estudis i projectes



Altres experiències: <http://www.diba.cat/web/espais-buits/experiencies>

1.3 paràmetres bàsics

Per a la redacció dels diferents estudis és imprescindible definir un seguit d'aspectes bàsics :

espai: Identificació de l'espai/s

activitats: Identificació de l'ús/alternatives d'ús, promotor, gestor.

temps: Definició de la durada de l'activitat i possible continuïtat i planificació temporal.

recursos econòmics, humans i tècnics necessaris:

DESPESES: Inversió inicial necessària, despeses de funcionament i retorn previst. Agents que es faran càrrec de les despeses.

INGRESSOS

PERSONAL necessari

MATERIAL necessari

agents intervinents:

Identificació dels titulars de l'espai, impulsors i desenvolupadors de l'activitat, usuaris i intermediadors

instrumentació legal:

Cessió de l'ús de l'espai. Llicències. Taxes

gestió: Proposta de gestió de la iniciativa i/o gestió de l'activitat

viabilitat: funcional, jurídica, econòmica i temporal



espai

activitats

temporals

recursos

econòmics, humans

tècnics

nova governança

gestió

instrumentació jurídica

viabilitat

projectes d'activació d'espais buits per a usos temporals

2. projectes d'activació d'espais buits per a usos temporals

índex de continguts

2.0 Títol del programa / actuació

2.1 Introducció

Objecte

Antecedents

Síntesi del projecte

2.2 Identificació de l'espai

2.3 Objectius

2.4 Agents intervinents

2.5 Gestió del projecte

2.6 Adequació de l'espai

2.7 Dinamització de l'espai

2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament

2.9 Mecanismes/eines d'avaluació

2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat

2.11 Recursos i pressupost

2.12 Calendari de desplegament

Annexes*

Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai

Observacions

*Depenent de les característiques del projecte, altres documents a adjuntar com annex poden ser:

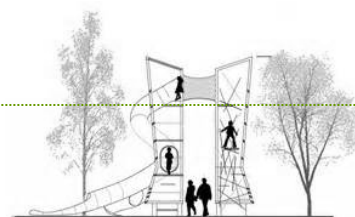
- Programa d'activitats

- Models de documents d'instrumentació jurídica:

Models de cessió d'espai

Bases reguladores de la concurrència competitiva

...



Doorneds & speel-ruwling
school 1:50

index

- 2.0. Títol del programa / actuació
- 2.1. Introducció
 - Objecte
 - Antecedents
 - Síntesi del projecte
- 2.2 Identificació de l'espai
 - 2.3 Objectius
 - 2.4 Agents intervinents
 - 2.5 Gestió del projecte
 - 2.6 Adequació de l'espai
 - 2.7 Dinamització de l'espai
 - 2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament
 - 2.9 Mecanismes/eines d'avaluació
 - 2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat
 - 2.11 Recursos i pressupost
 - 2.12 Calendari de desplegament
- Annexes
 - Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai

2. projectes d'activació d'espais buits per a usos temporals

A continuació es detalla el contingut dels projectes, diferenciant el contingut bàsic (en color negre) del que es pot considerar complementari (en color gris).

2.0 Títol del programa / actuació

2.1 Introducció

S'inclourà:

- Objecte
- Antecedents:
 - origen de la demanda (per exemple prestar un servei d'interès públic, evitar la degradació urbana, dinamitzar socio-econòmicament un àmbit, ordenar processos d'ocupació d'espais, donar resposta a iniciatives ciutadanes,...).
 - anàlisis previs: en cas d'haver-se realitzat anàlisi sobre les necessitats, el teixit social, l'espai o els possibles usos.
 - participació ciutadana : en cas d'haver-se realitzats processos previs de participació ciutadana
- Síntesi del projecte: breu descripció del programa/actuació

Fonts d'informació

Informació ajuntament
Participació ciutadana

2.2 Identificació de l'espai

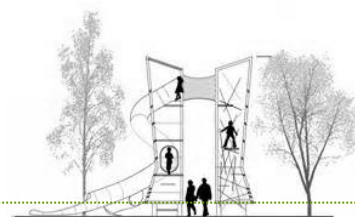
Per a la identificació de l'espai/s a activar es proposa el model de fitxa presentat a continuació.

Fonts d'informació

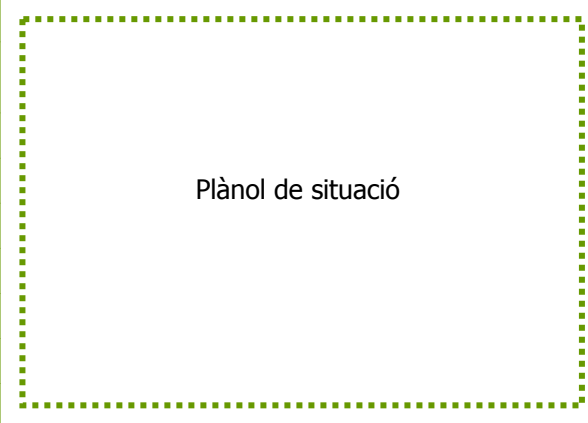
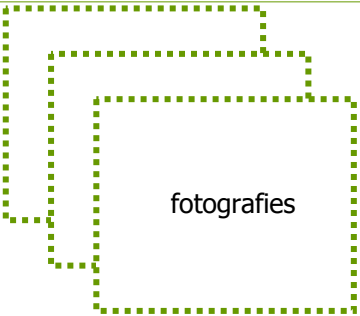
Informació documental

- Informació cadastral
- cartografia de base urbana
- plànol subministraments (electricitat, aigua,...)
- Fitxa inventari béns
- dades registrals (nota simple)

Inspecció visual



2.2 Identificació de l'espai (fitxa)

dades bàsiques	
Tipus (solar, equipament, edifici, local, altres)	
Adreça	
Any de construcció	
Coordenades UTM	
Referència cadastral	
Superfície	
Dades registrals	
Descripció de l'estat i ús actual	
aspectes jurídics i patrimonials	
Titularitat (pública, privada, altres)	
Qualificació jurídica dels béns de titularitat pública (demanials o patrimonials)	
Determinació de la situació jurídica dels béns (situació contractual, cessió a tercers, càrregues, drets de reversions i afectacions a una destinació específica)	
aspectes urbanístics	
Classificació i qualificació urbanística	
Ús definitiu previst	
Protecció	
Subministraments	
	
Observacions	

2.0. Títol del programa / actuació
2.1. Introducció
Objecte
Antecedents
Síntesi del projecte
2.2 Identificació de l'espai
2.3 Objectius
2.4 Agents intervinents
2.5 Gestió del projecte
2.6 Adequació de l'espai
2.7 Dinamització de l'espai
2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament
2.9 Mecanismes/eines d'avaluació
2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat
2.11 Recursos i pressupost
2.12 Calendari de desplegament
Annexes
Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai

2.3 Objectius

Es definiran els objectius generals i específics a partir dels quals s'estructura el projecte. *(veure observacions 2.3 , pàg 20)*

2.4 Agents intervinents

S'identificaran els:

- titulars de l'espai: administració, bancs, empreses o particulars
- impulsors i desenvolupadors l'activitat: administració, organitzacions ciutadanes, agents econòmics, creadors, artistes, etc.
- usuaris puntuals dels espais, per exemple ciutadans destinataris finals de l'activitat
- intermediadors: organitzacions del tercer sector, agències privades amb ànim de lucre o administració

2.5 Gestió del projecte

Es concretarà el model de gestió tant de la iniciativa com de les activitats a desenvolupar i/o la construcció i el manteniment de les infraestructures.

S'haurà de definir en qualsevol dels casos:

- responsable municipal del programa/actuació
- agents participants : identificació, funcions i requeriments
- tasques i processos de treball, amb la seqüència de les accions a realitzar i assignació de terminis i responsables
- participació ciutadana
- mecanismes /eines de seguiment i reajustament *(veure apartat 2.8, pag 18)*
- mecanismes/eines d'avaluació per donar resposta a com, quan i qui farà l'avaluació *(veure apartat 2.9, pàg 19)*

D'altra banda és important tenir en compte el disseny de la comunicació del projecte *(veure observacions 2.5)*

2.6 Adequació de l'espai

Es descriurà la solució adoptada i els requeriments de l'espai segons necessitats funcionals i normatives en referència a :

- matèria urbanística,
- normativa ambiental, de sorolls, residus, contaminació del sòl
- normativa d'accessibilitat,
- normativa de seguretat
- altres normatives sectorials.





- 2.0. Títol del programa / actuació
- 2.1. Introducció
 - Objecte
 - Antecedents
 - Síntesi del projecte
- 2.2 Identificació de l'espai
- 2.3 Objectius
- 2.4 Agents intervinents
- 2.5 Gestió del projecte
- 2.6 Adequació de l'espai
- 2.7 Dinamització de l'espai**
- 2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament**
- 2.9 Mecanismes/eines d'avaluació
- 2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat
- 2.11 Recursos i pressupost
- 2.12 Calendari de desplegament

Annexes

- Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai

Tanmateix, es definiran les actuacions de:

- adequació de l'espai:
descripció de les infraestructures necessàries de recepció i de projecte. *(veure observacions 2.6, pàg 20)*
descripció de les actuacions a realitzar amb processos, fases i terminis.
previsió de la inversió inicial que es requereix.
- manteniment de l'espai:
descripció del manteniment preventiu i correctiu i actuacions de millora.
descripció de les despeses de manteniment associades a les operacions de conservació ordinària i extraordinària de l'espai i els seus equips.
- condicions d'entrega i retorn de l'espai:
s'escaurà en els casos de cessió de l'espai a tercers.
(veure observacions 2.6, pàg 20)

2.7 Dinamització de l'espai

S'incorporarà en aquest apartat:

- descripció dels usos i/o activitats.
- relació entre espais i activitats, si l'actuació comporta l'adequació de diferents espais i/o la realització d'activitats diverses. S'hi incorporarà la temporalitat i agenda de les activitats.
- relació dels usos/activitats amb els objectius plantejats
- relació entre els usos/activitats proposats i els resultats esperats

2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament

Per tal de garantir que les activitats que es proposin assoliran els resultats esperats, en línia amb els objectius definits, cal definir una sèrie d'eines que facilitaran l'acurat seguiment, i reajustament, si s'escau:

- sistema d'indicadors (de procés i de resultat),
- documents/fitxes de gestió,
- quadre de comandament general.



Doorneds & speel-ruwling
school 1:50

	2.0. Títol del programa / actuació
	2.1. Introducció
	Objecte
	Antecedents
	Síntesi del projecte
	2.2 Identificació de l'espai
	2.3 Objectius
	2.4 Agents intervinents
	2.5 Gestió del projecte
	2.6 Adequació de l'espai
	2.7 Dinamització de l'espai
	2.8 Mecanismes/eines de seguiment i reajustament
	2.9 Mecanismes/eines d'avaluació
	2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat
	2.11 Recursos i pressupost
	2.12 Calendari de desplegament
	Annexes
	Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai

2.9 Mecanismes/eines d'avaluació

Per generar coneixement útil per a la presa de decisions sobre el funcionament i resultats del programa/activitat i per poder fer un seguiment sistemàtic dels seus resultats i impactes, cal definir:

- Agent encarregat de fer l'avaluació: (intern, extern o mixt)
- Tipus (mig i final del projecte o només final)
- Sistemes a utilitzar (eines quantitatives i/o qualitatives)

2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat

Cal establir una durada inicial de l'ús temporal que es defineix en el projecte, tenint en compte que aquest tipus d'iniciatives, pel seu caràcter transitori, tenen vocació de curta /mitja durada (<6 anys).

Tanmateix, s'haurà de preveure què passarà una vegada finalitzi la l'activitat transitòria, i fins que no s'iniciï l'activitat planificada en origen,establint ,si s'escau, les condicions de reversió del projecte. *(veure apartat 2.6, pàg 18)*

2.11 Recursos i pressupost

Recursos necessaris (humans, materials i econòmics) per la posada en marxa de l'actuació:

- Inversió inicial:
Previsió de les despeses necessàries per a l'activació de l'espai (obres instal·lacions a realitzar, impostos, llicències i taxes), i dels ingressos esperat (subvencions, venda d'entrades/productes...)
agents que es fan càrrec de les despeses
balanç econòmic
- Explotació de l'activitat :
Previsió de les despeses generades per l'explotació i gestió de l'espai (despeses de funcionament, despeses de manteniment i altres despeses), i dels ingressos derivats de la seva activitat.
agents que es fan càrrec de les despeses
balanç econòmic
actuacions a realitzar, processos, fases i terminis
- Quadre resum de pressupost, incorporant la informació de les diferents intervencions

2.12 Calendari de desplegament

Fonts d'informació

- Informació ajuntament : Fluxograma de tramitació dels règims d'intervenció administrativa
Cartografia
- Normativa sectorial
- Participació ciutadana



observacions en relació a apartats específics

2.3. Objectius de l'actuació:

Exemples d' objectius generals i específics al voltant dels quals s'estructura el projecte:

- objectiu general: Afavorir la convivència i aprenentatge comunitari
Fomentar la inclusió social
- objectiu específic: Crear un espai d'hort urbà de gestió veïnal
Evitar la degradació d'un espai determinat

2.5 Gestió del projecte:

Per a desenvolupar la gestió s'ha de tenir en compte si la iniciativa és o no de l'ajuntament, i si el model serà gestió directa sense participació externa o hi haurà un procés d'adjudicació a tercers. Alguns tràmits a dissenyar giraran al voltant del paper de l'ajuntament com a :

- Aproximador (cercar)
- Col.laborador (cercar, contactar, mediar, conveniar)
- Facilitador (orientació i suport posterior, però sense participació directa en la cerca i contacte)

En quant al disseny del procés de comunicació, es important:

- tenir en compte la importància de disposar d'una identitat/marca pròpia
- pensar com es mantindrà viva la comunicació durant tot el procés
- quines actuacions es faran per apropar-se al propietari no municipal

2.6. Actuacions d'adequació de l'espai:

- infraestructures de recepció: connexió als serveis bàsics, desbrossament del terreny, tanca de separació, elements de seguretat, etc.
- infraestructures del projecte: Elements efímers construïts per a allotjar els usos o activitats

2.8. Mecanismes de seguiment /avaluació:

Exemples de resultats esperats :

R1 : Consolidació d'un hort urbà productiu, sostenible i de gestió veïnal

R2: Inici d' un procés de transformació ecològica dels barris

R3: Millora de la relació entre les entitats del barri

...

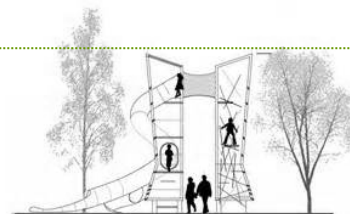
2.10 Durada de l'ús temporal i previsió de continuïtat

S'hauran d'establir les condicions de retorn dels espais de titularitat municipal en cas que siguin cedits a tercers per el desenvolupament de les activitats. Els terrenys haurien de ser retornats tal i com van ser lliurats als titulars dels projectes, sense perjudici que, si s'han realitzat millores, l'Ajuntament les pugui mantenir, sense haver de satisfer cap pagament o indemnització.

En cas que es espais siguin de titularitat privada cedits a l'Ajuntament pel desenvolupament de les activitats, serà l'Ajuntament qui es responsabilitzi de les condicions de retorn.

2.11. Recursos i pressupost:

- Despeses de funcionament: Despeses derivades del funcionament de espai i del desenvolupament de les diferents activitats que s'hi realitzen (personal, personal per a la realització d'activitats específiques, adquisicions o lloguers de materials específics, subministraments, comunicacions)
- Despeses de manteniment: Despeses associades a les operacions de conservació ordinària i extraordinària de l'espai i els seus equips (personal, manteniment i conservació d'espais, manteniment i conservació d'equips, neteja, jardineria)
- Altres despeses: (assegurances, despeses financeres, amortitzacions, impostos, taxes)
- Ingressos: directes generats per la pròpia activitat (entrades, lloguer, servei de bar) o indirectes (subvencions, ajudes, patrocinadors, etc)



Doorneds & speel-ruimte school 1:50

Annex 1

Projecte bàsic i executiu d'adequació de l'espai

En cas que l'activitat ho requereixi, s'hauran de concretar les obres i instal·lacions a realitzar en l'espai que ocupen, mitjançant el corresponent projecte tècnic.

- Memòria:

dades generals

memòria descriptiva: informació prèvia, antecedents i condicions de sortida, descripció del projecte, prestacions d'acord a la normativa sectorial d'aplicació

memòria constructiva: treballs previs i descripció dels diferents sistemes (si s'escau: estructural, envolupant, compartimentació, acabats i condicionament, instal·lacions i serveis

normativa d'aplicació : mesures de seguretat i salut, mesures mediambientals, incendis, etc.
calendari d'execució

- Documentació gràfica :

definició urbanística i implantació

definició arquitectònica de les construccions temporals i/o de la urbanització

- Plec de condicions administratives i tècniques particulars

- Amidaments

- Pressupost

Observacions

S'ha de tenir en compte que les obres i instal·lacions hauran de ser les mínimes i necessàries per al desenvolupament d'activitats i usos transitoris i hauran de tenir doncs caràcter temporal.