

L'ús temporal d'espais buits

L'activació dels buits urbans com a estratègia municipal

Santa Margarida de Montbui, 9 de Novembre de 2017



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

La Garriga



DADES GENERALS

- Vallès Oriental
- 40km BCN, tren R3, autovia
- Reserva Biosfera Montseny
- 19km²
- 15.740 habitants (66% de 15 a 64 anys)
- +30% des del 2000 (BCN, comarca, 2a a 1a residència, poca població estrangera)
- +demanda equipaments
- +ús espais públics



SOCIETAT

- societat civil molt activa
- fort moviment associatiu
- 144 entitats, culturals, esportives, cooperació,...
- equipament educatiu :
 - escola bressol (1+3)
 - educació primària (4+2)
 - educació secundària i cicles formatius (2+2)
 - escola municipal d'art, escola de música (1+3), EME



ECONOMIA

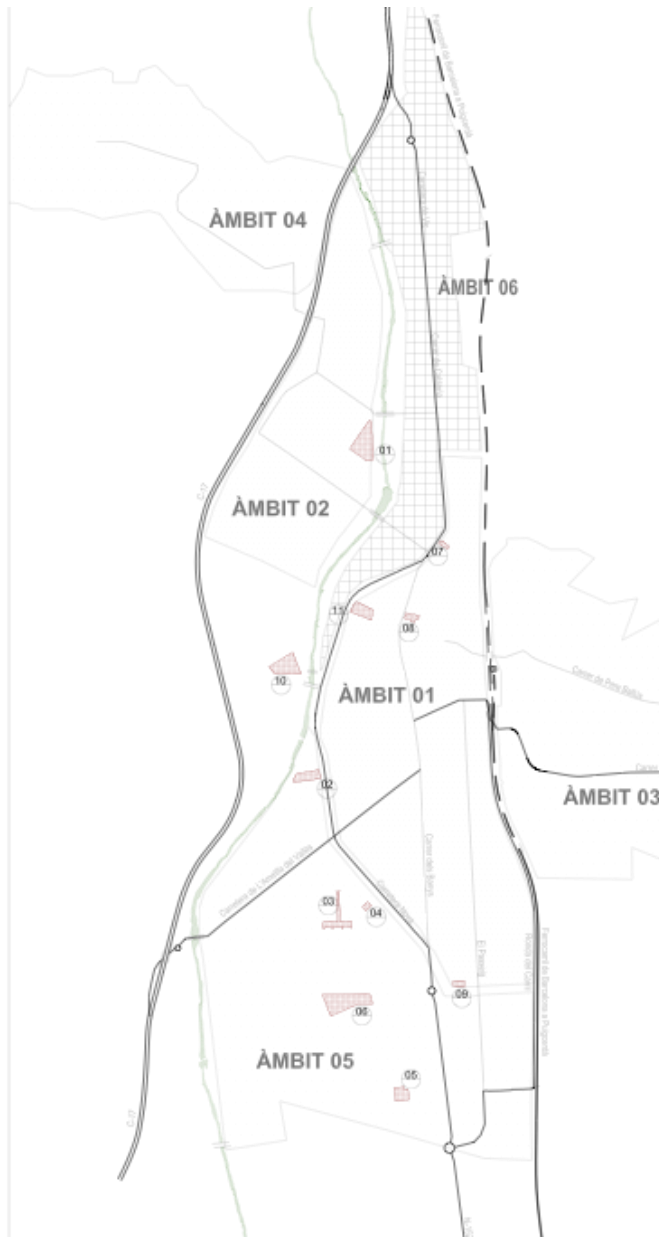
- economia (2016):
 - indústria 23,5%(-moble)
 - comerç i serveis 72,5% (restauració, balnearis, botifarra/embotit)
 - construcció 3,5%
 - agricultura 0,5%
- patrimoni:
 - termalisme
 - arquitectura modernista
 - assentaments romans
 - natura / riu





URBANISME, TERRITORI, CIUTADANIA

- pgou del 2001 (iniciem revisió)
- estructura longitudinal (eixos riu, tren, autovia, crta, carrer, passeig)
- sectors pendents de desenvolupar
- poques edificacions a mig construir, ara en obres
- zones verdes - infantils
- mobilitat: carrers centre vianants - carència aparcament
- locals comercials buits, preu alt
- nucli industrial buit, polígon industrial privat buit preu alt
- teixit associatiu demanda
- consell infants demanda



BUI TS URBANS estratègiques, oportunitats, dificultats

- buscar ubicació repartint demandes reiterades ja existents
- ampliar ventall edat destinataris
- millorar cohesió barris
- ampliar aparcaments
- s'estudien finques municipals i privades en sòl urbà, desenvolupat o no



DADES GENERALS

Adreça	plaça dels Tres Tombs	Espi d'Ordal
Ref. catastral	0558201DG4105N000101	

SITUACIÓ URBANA

Situació i descripció del context urbà

El solar s'ubica dins d'una trama urbana que està en transformació. A la parcel·la veïna hi ha una edificació a mig construir que resta parada i hi trobem altres solars buits. Els edificis propers que s'observen tenen ús d'habitatge i, majoritàriament són de planta baixa i dos pisos essent la planta baixa d'ús residencial. Tangent al solar hi ha tres carrers amb trànsit rodar; tot i que apartament no hi ha massa circulació. Paral·lel a un dels carrers, hi ha el riu Congost. No es visualitzen equipaments ni transport públic a prop.

Altres observacions

Es valora la possibilitat de donar-li un ús públic a l'edifici en obres que resta aturat; hi hauria la possibilitat de realitzar-hi alguna activitat relacionada amb l'ús que es proposi al solar. S'haurà de valorar l'estat de la construcció.

CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES

Mides	163m x 61m x 117.5m	Superfície	4713 m ²
-------	---------------------	------------	---------------------

El solar està en bon estat, no està pavimentat i no té tanca. El terreny està totalment alliat, no compareix mitgera amb cap altra parcel·la. És pla i hi ha certa vegetació plantada, molt curta i controlada; farrotat que hi ha està ben cuidat. Trobem alguns bancs en un punt del solar així com una estàtua i una construcció de formigó que és un pou d'aigua de Sorea, l'empresa municipal d'aigua. Hi ha papereres, enllumenat i papereres especials per a excrements de gossos a les voreres. A nivell d'accessibilitat és viable que sigui practicable fàcilment.

CONDICIONS URBANÍSTIQUES

Classificació	Sòl urbà consolidat
Qualificació	J. Parcs i jardins urbans.
Normativa	J1. Places: comprèn els espais lliures públics de caràcter urbà, amb funcions variades. Articles 34-35 i 36 del PGO condicions d'ús segons l'article 35 del PGO.

Condicions d'ús

Només són permesos els usos públics i col·lectius i que respectin les condicions següents:
1. No s'admetrà cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc, esbarjo, serveis o culturals, que no ultrassin el 5% de la superfície del parc. Aquestes es regiran per mitjà d'un Estudi de Detall, per tal d'adaptar-se a l'entorn dels sòls on se situen. Temporalment, s'hi admetrà la instal·lació de fires, cros i atraccions que no marmetin els espais enjardinats. 2. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i voacat d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admetrà que s'hi situïn serveis o aparcament públic sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Normativa complementària

Article 53 Usos i obres de caràcter provisional del text refós de la Llei d'urbanisme (TRUC).

ÚS ACTUAL

Actualment s'hi passegen gossos, i s'usa com a pip-can de forma informal.
L'Associació dels Tres Tombs hi realitza activitats amb cavalls de forma puntual.

TITULARITAT (segons dades de l'Ajuntament)

Titularitat	Pública. Ajuntament de la Garriga.
-------------	------------------------------------



C1



C2





DADES GENERALS

Adreça c. Calàbria 90-92
Ref. cadastre 0756526DG4105N0001T1

Espai 07

SITUACIÓ URBANA

Situació i descripció del context urbà.

El solar s'ubica dins d'una trama urbana consolidada, dins del casc urbà. Està ubicat entre mitgeres, només tenint un lateral obert al carrer Calàbria, aquesta és una via important del municipi, té dos carrils en ambdues direccions. La vorera és ampla en aquell punt però més estreta just després del solar i hi passa força gent. Les edificacions de l'entorn són blocs plurifamiliars de planta baixa d'entre un, dos i tres pisos; a les plantes baixes dels edificis veïns hi ha majoritàriament comerç. No es visualitzen equipaments municipals a prop; a l'altra banda del carrer hi ha una plaça pavimentada amb jocs infantils.

CARACTERÍSTIQUES FÍSiques

Mides 32m x 10,6m Superfície 340 m2

El solar no està pavimentat i té una capa de vegetació molt baixa. Està tancat amb una reixa metàl·lica lleugera. El terreny té un pendent descendent cap al carrer Calàbria. Actualment està en desús i encara hi ha les restes de la construcció en les mitgeres veïnes. Hi ha escombraries i alguns objectes que s'haurien de treure.

CONDICIONS URBANÍSTIQUES

Classificació Sòl urbà consolidat
Qualificació Clau A1. Casc Antic.

Normativa Articles 50-55 del PGOU.

Condicions d'ús Ús global: habitatge

Ús dominant: habitatge unifamiliar i plurifamiliar (1 habitatge/100m2 construïts)

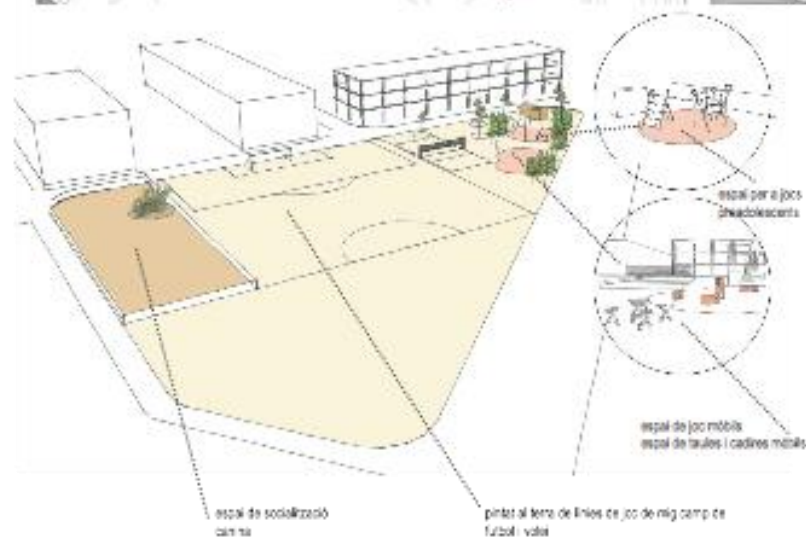
Usos compatibles: comerç (segons la llista d'equipaments comercials vigent), oficines i serveis, hotelers, restauració, indústria de 1a. i 2a. Categoria, magatzems, serveis tècnics i medi ambientals, aparcaments, educatius, sanitari-assistencial, cultural, associatiu, religiós, esportiu, estacions de servei, recreatiu (tipus B. Inclou bars musicals i pubs). Els usos no relacionats es consideren prohibits.

ÚS ACTUAL

Actualment està en desús.

TITULARITAT (segons dades de l'Ajuntament)

Titularitat Privada



REFERÈNCIES

Jocs per a preadolescents



Parc realitzat mitjançant taules i aros generadors a Rotterdam, 2012 Ardi



Parc realitzat a Berlín. Foto: A. Walliser



Jocs realitzats mitjançant taules, una Porta, Salsomina

Jocs per a infants "mòbils"

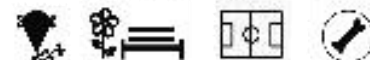


Espai de socialització canina



Can Balbu

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

L'espai es planteja com una zona pública oberta i que respon a les necessitats de la àrea on s'ubica, dins d'una bossa residencial on hi manquen els espais lliures.

A un extrem se situa un espai de socialització canina d'uns 550m², actualment s'usa per aquest fi de forma informal.

A l'altre extrem de la parcel·la es proposa situar unes àrees, diferenciades de la resta pel paviment (amb una altra varietat d'arena, per exemple) on s'instal·lin jocs per a preadolescents i on s'hi puguin col·locar jocs mòbils per a infants, que no estiguin fixats i es puguin posar i treure segons les necessitats o demanda; de la mateixa manera es pensa en instal·lar taules, cadenes i para-sols de manera puntual.

La zona central es vol deixar lliure per a poder seguir realitzant puntualment les activitats de l'Associació dels Tres Tombs. No obstant, es planteja pintar-hi les línies mig camp de futbol i d'una pista de voleibol i instal·lar-hi una portera i una xarxa de voleibol.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Adecuació parcial de l'espai (2.000m²) a 75€/m²= 150.000€

Portera de futbol mòbil = 250€

Xarxa de voleibol = 150€

Conjunt de jocs mòbils per a infants = 1.000€

5 grups de para-sols, taules i cadenes = 750€

Il·luminació per a preadolescents = 5.000€

Construcció d'espai de socialització canina (100€/m²) = 10.000€

Total aproximat proposta= 170.150€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Titulant: Tractant-se d'un espai de titularitat pública no caldrà acord previ amb la propietat.

Obrs: Desenvolupar projecte d'obres per part del mateix Ajuntament.

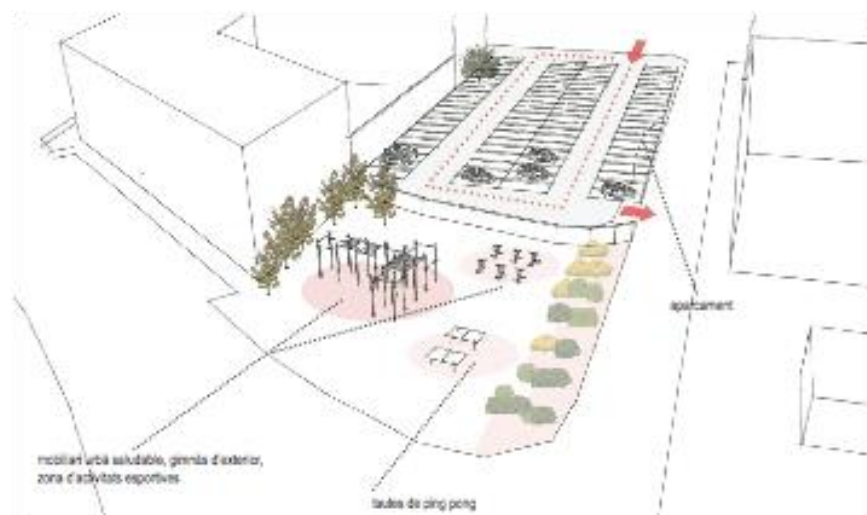
Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poc probable atenent a la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades.

S'ha de posar especial atenció per a garantir les condicions de ventilació, salubritat, etc. en relació al piccan.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta conceptualitzada a l'espai.





REFERÈNCIES

Modificació del vian



Possibilitats de circulació



Pèrgoles fotogràfiques



Taules de ping pong



Fond de la Guàrdia, Barcelona. Joan Vallès i Anna Prats.

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

L'espai es divideix per la topografia actual en dos nivells que s'ha volgut conservar.

A la zona propera al nucli Congost, que té unes dimensions més petites, es planteja situar tres punts on realitzar o complementar les activitats esportives que es realitzen a l'aire lliure mitjançant mobiliari urbà saludable.

A la zona superior es proposa situar-hi una àrea d'aparcament ja que aquest espai és perpendicular a la carretera Nova (una de les vies més importants d'accés al municipi que el travessa longitudinalment) i està molt proper al centre de visitants. Aquest aparcament d'entre 70 a 80 places ajudaria a descongestionar la resta de bosses d'aparcament i potenciarà el fet de reduir la presència de cotxes al casc antic.

Per a poder accedir a l'aparcament només caldria senyalitzar que s'ha d'entrar per la calçada lateral de la carretera nova com mostra l'esquema adjunt.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Acequiació total de l'espai (2.500m²) a 75€/m² = 187.500€

Taules de ping pong exterior (300€/u) = 600€

Conjunt d'elements de mobiliari urbà saludable = 10.000€

Total aproximat proposta= 198.100€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Titulat: Acordar amb la propietat els termes de la cessió.

Obrs: Espai inclòs en una UA pendent de desenvolupament cal realitzar els tràmits previstos a la Llei d'Urbanisme per als usos provisionals.

Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poc probable atenent a la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades, si bé caldrà valorar aquest punt en relació a les particularitats de l'ús d'aparcament de vehicles.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta contemplades a l'annex.





REFERÈNCIES

Ampliació carril bici



Connexió del traçat del carril bici actual de des de la carretera de l'Ametlla fins a l'illa d'equipaments educatius, passant pel mig de l'espai.

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La primera actuació que es proposa per aquest espai és el de crear un pas en bones condicions que faciliti el recorregut entre el carrer de l'Ametlla i l'illa d'equipaments educatius mitjançant la prolongació del carril bici i el pas condicional per a vianants.

La intervenció serà la de compactar el terreny i aplanar-lo creant un pas amable i que salvi el desnivell que hi ha a cada banda del terreny. Posteriorment es pot plantejar de realitzar altres activitats, adaptant un espai per a passeig de gossos.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Aceïjació parcial de l'espai de pas (500m²) a 50€/m² = 25.000€

Desbrossament de la resta de l'espai (6.200m²) a 2€/m² = 12.400€

Total aproximat proposta= 37.400€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Titulartat: Acordar amb la propietat e's termes de la cessió.

Obres: Desenvolupar projecte d'obres per part del mateix Ajuntament.
Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poc probable atenent a la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades.

La creació d'un espai de pas temporal només requerirà l'autorització de la propietat. Si es vol consolidar i urbanitzar caldrà recórrer als mecanismes previstos a aquest efecte a la Text refós de la Llei d'Urbanisme.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta compactada a l'espai.





REFERÈNCIES

Arbrat i vegetació



Arbrat que serà plantat acabades les obres
Espai temporal zona de les Glòries,
Barcelona.
Arbrat plantat en testos que poden ser traslladats amb tractadors
Plaça Dr. Rovet, Vilafranca del Penedès

Taules de "fútbol"



Activitats esportives.
Espai temporal zona de les Glòries,
Barcelona.

Taules, cadres, gandules, para-sols i llibres



Àrees amb mobiliari urbà dels 30-0-0, amb
servici de biblioteca i préstec de joc de taules
Espai temporal zona de les Glòries,
Barcelona.

Horts



Zona de vegetació i horts
Plaça de carregament, Sant Eusebi, Col·lectiu
etc.

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Aquest espai està conformat per un grup de parcel·les de diferents propietats, per això es proposa instal·lar elements que es puguin moure fàcilment en cas que alguna de les parcel·les es mobilitzi per al seu ús original, i per tant els objectes es puguin traslladar a una altra parcel·la. Es planteja ubicar arbrat jove en testos que es puguin traslladar, que després podrà ser plantat en altres punts del municipi i que a l'hora faci de filtre entre la zona d'estar i de lleure amb la zona per a gossos. A l'àrea més propera als habitatges s'ha pensat en situar gandules, taules, cadres i para-sols i oferir un servei de préstec de llibres i joc de taules per a gaudir a l'aire lliure.

A la zona més llunyana dels habitatges, es vol ubicar un espai de socialització canina.

Atenent a que la normativa d'aquesta clau és molt restrictiva i l'ús principal del solar és habitatge, s'haurà d'estudiar en detall la compatibilitat urbanística i tenir en compte les condicions ambientals de la proposta abans d'instal·lar aquest espai per a gossos.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Adequació mínima de l'espai (1.400m²) a 50€/m² = 70.000€
5 grups de para-sols, taules i cadres = 750€
20 gandules = 600€
Construcció d'espai de socialització canina (100€/m) = 8.800€
Total aproximat proposta= 80.150€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Tribunal: Acordar amb la propietat els termes de la cessió.

Obrs: Desenvolupar projecte d'obres per part del mateix Ajuntament.
Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poc probable atenent a la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta compatible a l'espai.

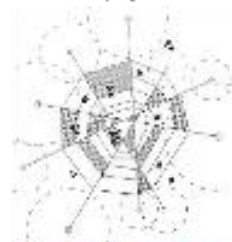




REFERÈNCIES

Pistes de voleibol
 Illa de joc per adolescents
 Malla entre els arbres

malla de corda penjada

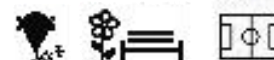


StacKines installation, Parc de Vila Marín, Vilmarín, Illa a 2005. Ciudadreal. Foto: ciudadreal.com

pistes urbanes de volei



ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Aquest espai actualment està en ús i és una zona verda pública del municipi.

Es proposa una intervenció mínima que compleixi l'oferta de lleure per a totes les edats en aquest espai.

Es proposa col·locar una malla entre els arbres per poder estirar-se a l'aire lliure o per a realitzar activitats d'equilibri.

S'instal·laran dos pistes de volei i un espai amb jocs per a preadolescents.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Acequació de l'espai de pistes de voleibol (330 m²) a 50€/m²= 16.500€

Xarxa de voleibol = 300€

Xarxa entre els arbres = 1.500€

Illa de joc per a preadolescents = 8.000€

Total aproximat proposta= 26.300€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Titolant: Tractant-se d'un espai de titularitat pública no caldrà acord previ amb la propietat.

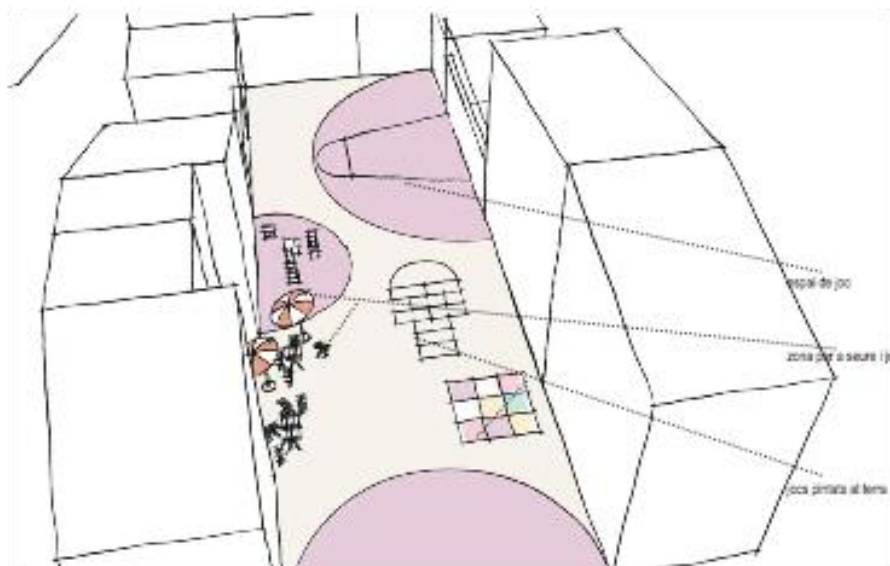
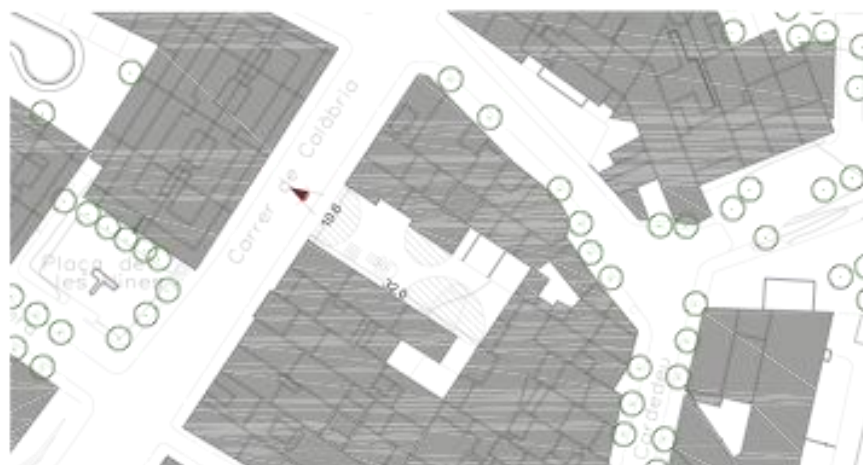
Obrs: Tenint en compte que es tracta d'un espai inclòs en una UA pendent de desenvolupament, caldrà fer els tràmits previstos a la Llei d'urbanisme per als usos provisionals.

Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poc probable al·lertat a la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta contemplada a l'espai.





REFERÈNCIES

Jocs públics



Jocs gegants d'La oblic
Avinguda Hospital (Biblioteca Nacional), Barcelona.



Jocs dibuixats al terra
'Ets on es un soler', Saragossa.

Adequació d'un solar



Lesseps 25, Barcelona.

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Aquest espai és un solar ubicat entre mitgeres dins la zona del casc antic. La proposta planteja crear un nou espai d'"esportament" del centre urbà. La proposta que es planteja és poc intervencionista, per deixar l'espai el més lliure d'elements fixos.

La intervenció consisteix en dibuixar jocs al terra i diferenciar unes quantes àrees mitjançant pavimentant o pintat del terra, col·locant pocs elements fixos, perquè l'espai quedi net i molt obert a usos variables.

Es pot complementar amb elements mòbils com objectes de joc o mobiliari per a seure.

Aquest espai també podria ser usat per a realitzar activitats puntuals com teatre a l'aire lliure, cinema a la fresca, música en directe o mercats ambulants, entre d'altres.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Adequació total de l'espai (340m²) a 75€/m² = 25.500€

Conjunt de jocs mòbils per a infants = 1.000€

3 grups de para-sols, taules i cadres = 450€

Total aproximat proposta= 26.950€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Tributaritat: Acordar amb la propietat els termes de la cessió.

Obres: Desenvolupar projecte d'obres per part del mateix Ajuntament.

Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poca probabilitat d'obtenir a causa de la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades. Tenir en compte els permisos requerits per la normativa en matèria d'activitats recreatives, en funció dels usos a desenvolupar.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta contemplada a l'espai.





REFERÈNCIES

modificació de la topografia per a poder realitzar activitats de bici-cros

ampliació de la zona d'aparcament

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

A l'espai conegut com el descampat de la Doma es proposa fer dos intervencions.

La primera actuació consisteix en ampliar la zona d'aparcament incluint aproximadament 30 places de cotxe i reordenar l'aparcament existent. La segona intervenció planteja crear una topografia mitjançant moviments de terres de la zona (a l'àrea situada darrere les casetes de Sorea) per poder construir-hi un circuit de bici-cros.

Es planteja que aquest circuit es vagi ampliant o modificant amb l'ús i que les persones que el facin servir hi puguin afegir elements i anar adaptant-lo a les seves necessitats.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Acequiació parcial de l'espai per aparcament (670m²) a 75€/m² = 50.250€

Moviments de terra (5700m²) a 20€/m² = 114.000€

Total aproximat proposta= 164.250€



VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Titul·laritat: Acordar amb la propietat els termes de la cessió.

Obrer: Tenint en compte que es tracta d'un espai inclòs en una UA pendent de desenvolupament, caldrà fer els tràmits previstos a la Llei d'urbanisme per als usos provisionals.

Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Tenir la possible generació d'efectes ambientals de l'activitat de circuit de bici-cros pel que fa al moviment de terres, així com les particularitats de l'ús d'aparcament.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta contemplada a l'espai.



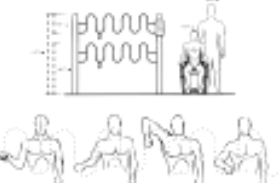


REFERÈNCIES

Illa de jocs infantils

Zona marcada per a l'atoratge de l'helicòpter

Panel·ls explicatius dels exercicis



Sèries d'exercicis en mobiliari urbà saludable.
Catàleg d'Intervenció Saludables i Parcs Urbans de Salut. D'Isabel. Organisme de Salut Pública de la Diputació de Girona

Jocs infantils



"Esto no es un solar", Saragozza.



Jocs de taula de l'escola Angel Ferrant, Madrid 1950-59.

ACTIVITATS PROPOSADES



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Aquest espai actualment està en ús. Es proposa complementar l'oferta de lleure amb la instal·lació d'una illa de jocs per a infants. Es marcarà i limitarà la zona d'atoratge de l'helicòpter que esporàdicament fa ús de l'espai per accedir ràpidament al Centre d'Atenció Primària. Es vol potenciar l'ús del mobiliari urbà saludable existent, instal·lant-hi panells amb informació de com usar els aparells i quins són els exercicis que s'hi poden fer.

COST ECONÒMIC (aproximat)

Adequació parcial de l'espai (180m²) a 50€/m² = 9.000€

Illa de jocs per a infants = 8.500€

Instal·lació de panells informatius = 500€

Total aproximat proposta= 9.900€

VALORACIONS JURÍDIQUES (gestió de l'espai)

Titulat: Tractant-se d'un espai de titularitat pública no caldrà acord previ amb la propietat.

Obrs: Tenint en compte que es tracta d'un espai inclòs en una UA pendent de desenvolupament, caldrà fer els tràmits previstos a la Llei d'urbanisme per als usos provisionals.

Intervenció administrativa de les activitats: Valorar la necessitat d'obtenir permisos d'activitats. Poca probable al·lertament a la poca potencialitat de generació d'efectes ambientals de les activitats proposades.

ACTIVITATS ALTERNATIVES

Activitats alternatives a la proposta contemplada a l'espai.

