



# REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building  
through training based on real experiences

## MÓDULO 3

Experiencia de reutilización y valorización en casos de estudio europeos:  
Conocimiento basado en la experiencia



Apoyado por el  
programa Erasmus+  
de la Unión Europea

El presente proyecto ha sido financiado con el apoyo de la Comisión Europea. Esta publicación es responsabilidad exclusiva de su autor. La Comisión no es responsable del uso que pueda hacerse de la información aquí difundida.  
Proyecto nº 2015-1-BE01-KA202-013183

# OBJETIVOS

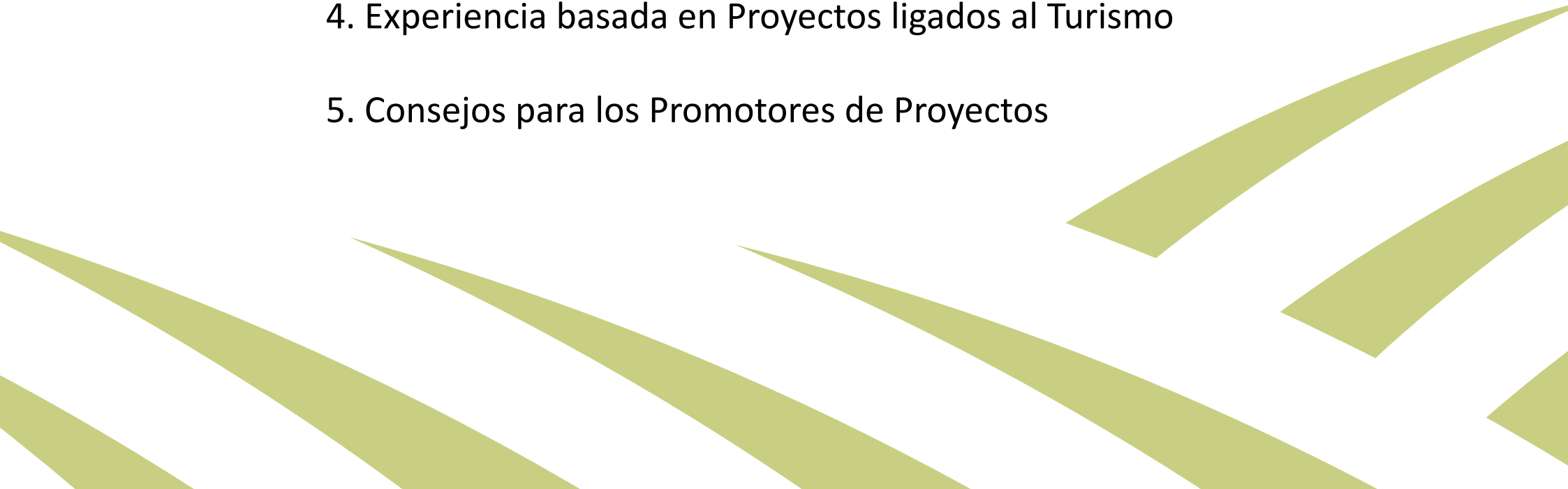
Al estudiar este módulo, el alumno podrá adquirir un conocimiento concreto sobre las experiencias exitosas de reutilización de edificios llevadas a cabo por toda Europa. El módulo toma en consideración los principales tipos de proyectos de reutilización: actividades comerciales, promoción cultural y turismo rural. A lo largo del presente modulo, los estudiantes analizarán las principales características de estos proyectos.

El estudiante aprenderá sobre las ventajas y los puntos críticos de estos casos de estudio, a fin de permitirles enfocar la reutilización con gran conocimiento de causa.



# ÍNDICE

A horizontal line spans the width of the page, with small tree icons on either side.

1. Cuestiones generales
  2. Experiencia basada en Proyectos Comerciales
  3. Experiencia basada en Proyectos Culturales
  4. Experiencia basada en Proyectos ligados al Turismo
  5. Consejos para los Promotores de Proyectos
- 
- Abstract green shapes, including triangles and curved lines, are positioned in the bottom right corner of the page.



# 1. Cuestiones generales



Los casos de estudio reúnen experiencias de vida reales de personas que han emprendido proyectos de reutilización.

Estos casos de estudio pueden clasificarse en tres grupos principales: Actividades Comerciales, Promoción Cultural y Turismo Rural. Se puede obtener diversa información de cada uno de estos grupos, los cuales serán analizados detalladamente más adelante en el módulo. Por el momento, destacaremos algunas experiencias comunes que se dan en todos los tipos de proyectos de reutilización de edificios agrícolas.

Estas experiencias comunes se agrupan en 6 secciones:

PROCESO Y DESARROLLO DEL PROYECTO

VALOR AÑADIDO

HABILIDADES Y COMPETENCIAS

RECURSOS

LUGAR, ARQUITECTURA Y PAISAJE

CONTEXTO Y COOPERACIÓN



# 1. Cuestiones generales



## PROCESO Y DESARROLLO DEL PROYECTO

Al plantearte la implementación de un proyecto de reutilización y valorización de edificios agrícolas, deberías ser consciente de que se trata de un proceso que te llevará bastante tiempo.

Desde el momento en que se concibe la idea hasta que se completa el trabajo y el edificio está en uso, existe un complejo conjunto de procesos interrelacionados y que involucran a gran variedad de agentes, los cuales generan un sinfín de situaciones que deben afrontarse de modo eficiente y eficaz.





# 1. Cuestiones generales



## PROCESO Y DESARROLLO DEL PROYECTO

- Debido a su complejidad inherente, debes comprender que estos proyectos se desarrollan y crecen de distintas formas.
- Es importante dedicar el tiempo que sea necesario a la fase de planificación. No lo hagas con prisas y ten en cuenta los posibles obstáculos con los que te puedes topar durante los procesos burocráticos, administrativos y legales.
- Cuanto más definidas y controladas estén todas las fases, menor será el riesgo de sufrir imprevistos. Independientemente de esto, es muy probable que surjan imprevistos. Por lo tanto, es importante dedicar un porcentaje del presupuesto a sufragar estos gastos imprevistos. Por lo general, es aconsejable tener un margen entre el 5 y el 15% del total, según los riesgos que puedan anticiparse. Realizar un plan de prevención y evaluación de riesgos te ayudará a prepararte y a elaborar planes de imprevistos.
- Estos proyectos requieren un conocimiento profundo de las leyes y regulaciones locales y nacionales. Puedes intentar adquirir este conocimiento por tu cuenta, o bien obtenerlo por medio de profesionales especializados en el campo.



# 1. Cuestiones generales



## VALOR AÑADIDO

Para abordar cada una de las diferentes fases y no perderse a medida que avanza el proyecto, es de vital importancia tener claro el objetivo principal y la nueva función del edificio.

Estos aspectos se definirán de acuerdo con las condiciones de cada edificio y su ubicación, los intereses y el conocimiento de cada propietario o promotor, y los recursos de los que dispongan.

Además del objetivo principal y de la finalidad de la reutilización de cada proyecto, se puede establecer una serie de aspectos u objetivos secundarios que refuercen el proyecto y le aporten valor añadido, pudiendo ser de gran ayuda para alcanzar un resultado exitoso.





# 1. Cuestiones generales



## VALOR AÑADIDO

Hay algunas características particulares que han resultado cruciales para el éxito de proyectos de reutilización y valorización independientemente del tipo de proyecto:

- La multifuncionalidad y complementariedad de diferentes actividades es un rasgo común de proyectos exitosos.
- Cuando se trata de proyectos en entornos rurales, es importante combinar tradición con innovación de forma creativa para lograr resultados originales e interesantes para los usuarios.
- Estos proyectos son una oportunidad para presentar aspectos sociales que aportan valor al proyecto, incluyendo una mayor accesibilidad e igualdad de género, o prestando una atención especial a actividades interculturales y a la integración de personas vulnerables (aquellas con capacidades diferentes, inmigrantes, etc.).
- La sostenibilidad económica y ambiental es necesaria para garantizar el éxito del proyecto y su continuidad.
- Y finalmente, la introducción de las TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación) desde el inicio del proyecto y como una parte esencial del mismo puede ser un gran aliado para combinar la tradición con la innovación.





# 1. Cuestiones generales



## HABILIDADES Y COMPETENCIAS

Tanto si hablamos del diseño como de la ejecución o del posterior desarrollo y uso del proyecto, es esencial asegurarte de que tienes a mano las habilidades y competencias necesarias.

Puede que la persona que ha iniciado el proyecto posea estas habilidades y competencias, o bien puede delegarlas en agentes externos que formen parte de alguna o de todas las fases del proyecto.

Ten esto en cuenta desde el principio para hacer lo que sea necesario para tener las habilidades adecuadas o disponer de la gente adecuada que posea esas habilidades.





# 1. Cuestiones generales



## HABILIDADES Y COMPETENCIAS

Estas son las habilidades y competencias más importantes que fueron clave para el éxito de todos los casos de estudio:

- Es importante adaptar el alcance del proyecto a la realidad de los recursos humanos, destrezas y habilidades disponibles. Si no tienes las competencias en ciertos ámbitos, debes contratar personal externo.
- Es importante tener buenas fuentes de información (internet, libros, universidad, etc.) para poder adquirir conocimiento a lo largo del desarrollo del proyecto. También podría resultar de ayuda hacer algunos cursos de formación profesional.
- Al definir las tareas que requieren personal cualificado, conocer la disponibilidad de personal en esa área del proyecto facilita su contratación y puede reducir los costos.
- Las habilidades y competencias asociadas con la Gestión de Proyectos son fundamentales en el proceso de diseño y ejecución, mientras que las habilidades y competencias en Gestión Organizativa son esenciales para redactar el Plan de Negocios y para el desarrollo de las actividades.
- Finalmente, para que el proyecto alcance una buena difusión y para garantizar que el servicio o el producto final llegue a los clientes deseados, es vital contar en tu plantilla con Profesionales del Marketing y la Comunicación.



# 1. Cuestiones generales



## RECURSOS

Para llevar a cabo un proyecto de reutilización y valorización, es esencial contar con un plan de financiación y gestión de recursos, el cual debería evitar problemas, ayudar con la planificación y la temporización y garantizar que se satisfagan las diversas necesidades.

Los recursos son el conjunto de elementos que, una vez estén adecuadamente coordinados, facilitarán la consecución de los objetivos establecidos para el proyecto. El éxito del mismo dependerá de la apropiada elección, combinación y armonización de recursos y de dar a estos el mejor uso posible.





# 1. Cuestiones generales



## RECURSOS

Los recursos pueden ser humanos, físicos, intelectuales y económicos. En este módulo destacamos las características más importantes relacionadas con los recursos económicos y materiales.

- Aprovechar las infraestructuras, espacios y materiales existentes puede reducir los costos tanto en la fase de ejecución como en la de mantenimiento. Los recursos de segunda mano también pueden utilizarse en algunas áreas del proyecto.
- Este tipo de proyecto es probablemente susceptible de atraer ayudas y subvenciones, tales como los Programas de Financiación de la UE y los Programas nacionales o locales de Desarrollo Rural. No obstante, debe tenerse en cuenta que un proyecto de gran magnitud requiere una buena planificación y una gestión de recursos bien desarrollada para poder recibir las ayudas.
- En caso de no poder contar con ninguna financiación externa, es necesario autofinanciarse con capital propio. En este caso, es bueno generar inicialmente suficientes reservas de efectivo antes de comenzar el proyecto o bien seguir manteniendo otro trabajo durante el proyecto del que puedas obtener los recursos necesarios.
- En los casos de estudio, también hubo muchos participantes que optaron por ganar dinero en primer lugar para luego volver a reinvertirlo.



# 1. Cuestiones generales



## LUGAR, ARQUITECTURA Y PAISAJE

El estado inicial de las edificaciones y el paisaje de los alrededores, así como las modificaciones de las que serán objeto, son factores fundamentales en el éxito o el fracaso de un proyecto de reutilización.

En muchos casos estos edificios están abandonados o semiderruidos. Un proyecto de este tipo puede ayudar a devolverle el valor al patrimonio inmobiliario y al paisaje, los cuales forman parte en general del patrimonio cultural.

La rehabilitación y restauración de edificios puede servir de ejemplo para otros inmuebles de la zona y puede incluso alentar la creación de una red de trabajo que gire en torno a la reutilización de edificios antiguos y las actividades rurales.





# 1. Cuestiones generales



## LUGAR, ARQUITECTURA Y PAISAJE

Por lo general, es mejor restaurar las edificaciones existentes que construir otras nuevas. Cuando mejor funcionan los edificios es cuando son reformados para desempeñar la misma función para la cual fueron construidos originalmente, o bien cuando las reformas los vuelven compatibles con otros usos.

- Un proyecto arquitectónico que integra elementos antiguos con otros modernos de forma armoniosa logra un mejor resultado. Ello mejora la aceptación del edificio por parte de la gente, pues no desentona demasiado con el resto de su entorno.
- A la hora de buscar financiación, es positivo que el edificio tenga cierta relevancia para el patrimonio local y el interés público. En este caso, el hecho de respetar el edificio tanto como sea posible y explicar su finalidad original ayuda a darle un valor añadido.
- La introducción de prácticas sostenibles y eficientes en los aspectos arquitectónicos y paisajísticos del proyecto mejorará la eficiencia energética y económica, además de favorecer el medio ambiente (calefacción con biomasa, paneles fotovoltaicos, paneles solares, etc.).
- Contrata empresas locales de confianza para los trabajos de construcción. Además de estar especializados en este tipo de trabajo, será mejor para la economía.



# 1. Cuestiones generales



## CONTEXTO Y COOPERACIÓN

Un proyecto como estos puede tener un impacto muy positivo en la población local y ser un estímulo económico y social para el área.

Puede convertirse en un proyecto pionero y espolear a las autoridades, empresas y colectivos de la zona para que favorezcan proyectos similares.

Para que todo esto ocurra, es importante ser consciente de varios aspectos: la situación cultural, económico-social y política, las personas que pueden participar en el proceso en diferentes etapas del proyecto y la forma en que estos factores pueden ser incorporarse con eficacia.





# 1. Cuestiones generales



## CONTEXTO Y COOPERACIÓN

Las características comunes a considerar para generar un entorno positivo que permita que todo esto suceda son:

- Generar sinergias y establecer una red con proyectos similares, cooperativas y organizaciones ya creadas que puedan estar relacionadas con tu proyecto.
- Es importante hacer que todo el mundo se involucre desde el principio, especialmente tu familia. Crear situaciones que sean beneficiosas para todos generará un movimiento colectivo que será enriquecedor para las personas y ayudará a tener mayor cercanía y confianza con los usuarios o clientes.
- Para evitar problemas con las personas del entorno inmediato, es importante tenerlos en cuenta y establecer una buena relación desde el principio, contando con ellos para aquello en lo que puedan ayudar o simplemente manteniéndolos informados.
- Por lo general, suele ser necesaria una buena comunicación con las autoridades e instituciones locales, regionales y estatales, ya que pueden estar involucradas en alguna etapa del proyecto y buscar el apoyo y la colaboración de los ciudadanos.





## 2. Experiencia basada en Proyectos Comerciales

### CONOCIMIENTO SOBRE EXPERIENCIAS COMERCIALES

Las características más importantes a tener en cuenta al desarrollar un proyecto de reutilización y valorización con un propósito comercial son las siguientes:

- La nueva actividad comercial debería basarse en algo que ya sepas bien cómo hacer.
- Es importante tener un plan B por si se da el caso de que la cosa no funcione como se esperaba.
- No detengas la actividad económica actual. Deberías combinarla con la nueva para que siga generando ingresos hasta el momento en que el nuevo proyecto reporte suficiente dinero como para justificar cualquier cambio significativo.
- Crea diversidad y variedad en la gama de productos que ofertes.
- No olvides analizar a la competencia y ofrecer algo distinto y atractivo.



Pizzeria in Kirchdorf, Germany



Pharmacy in Kasak, Bulgaria



## 2. Experiencia basada en Proyectos Comerciales

- La producción ecológica, la innovación y la creación de marcas locales ecológicas pueden influir en el desarrollo sostenible de la zona y le confieren un valor añadido al negocio.
- Combinar la producción con otras actividades (organizar eventos, ofrecer formación...) a fin de generar ingresos.
- A los modelos de negocio basados en la calidad de los productos que ofrecen y en el entorno en el que se producen les suele ir bien. Procura obtener un certificado de calidad y muestra la cadena de producción al cliente para generar confianza.
- No usar maquinaria agrícola aumenta la cantidad de trabajo personal, pero disminuye algunos costes y la contaminación medioambiental.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



### 3. Experiencia basada en Proyectos Culturales

Las características más importantes a tener en cuenta al desarrollar un proyecto de reutilización y valorización con una finalidad de promoción cultural son las siguientes:

- Una mayor sensibilización sobre la conservación de edificios y la recuperación del patrimonio arquitectónico debería ser uno de sus objetivos.
- La promoción del entorno y mayor concienciación entre gente sobre el patrimonio cultural y las tradiciones de la tierra.
- Es una buena idea unirse a una red territorial de edificios públicos y culturales.
- La creación de espacios multifuncionales es una buena idea, p.ej. un museo con una sala de conferencias y un espacio exterior.
- Los proyectos prioritarios para la UE son proyectos ascendentes o “de abajo a arriba”.



“Museum of coalmen” Cetica, Tuscany, Italy



Headquarters of the Rural Development Group of Guadix, Granada, Spain



### 3. Experiencia basada en Proyectos Culturales

- Las nuevas propuestas y perspectivas basadas en la promoción de tradiciones locales pueden ser innovadoras para la vida social y económica de las zonas rurales.
- Es muy importante tener un “defensor rural”. Esta persona debe ser capaz de organizar eventos, involucrar a la gente local y a los visitantes, buscar apoyo financiero y potenciar la estrategia de marketing y comunicación.
- En este tipo de proyecto, es importante fomentar la participación por parte de las comunidades existentes en la zona (asociaciones, cooperativas, grupos) desde el inicio del diseño del proyecto, de modo que esta gente se sienta parte del proyecto y le den vida al edificio una vez llegue el momento de utilizarlo.



Center for the interpretation of wood culture and a museum, Cazorla, Jaen, Spain.



## 4. Experiencia basada en Proyectos ligados al Turismo

Las características más importantes a tener en cuenta al desarrollar un proyecto de reutilización y valorización con una finalidad turística son las siguientes:

- Generar un proyecto de turismo rural sensibilizado es una manera de añadir valor a la región y al territorio y además puede redundar en ingresos adicionales para la población local.
- La combinación de actividades productivas y comerciales (p.ej. una tienda ecológica o una empresa de catering) con otras actividades culturales como el turismo, la educación o la recreación y la relajación, aporta un valor añadido a toda la oferta del proyecto.
- Es favorable vincular la actividad productiva y económica con la vida familiar y vivir en el mismo lugar que está siendo objeto de la restauración, combinando así las tareas agrícolas con las actividades turísticas.
- Tener un área cultivada para la autosuficiencia de productos alimenticios, favoreciendo de este modo la sostenibilidad del negocio.



Residential and stable building, "Wild Farm", Gorno Pole, Bulgaria



## 4. Experiencia basada en Proyectos ligados al Turismo

- Antes de comenzar el proyecto es importante intercambiar experiencias con otros emprendedores de la zona y con otros proyectos similares.
- Los proveedores pueden ser empresas locales y de confianza para establecer una red de trabajo y de contactos.
- Implementar diversas TIC (aplicaciones móviles, redes sociales, internet, etc.) en las actividades turísticas hace que estas mejoren su potencial.
- La oferta turística puede ser parte del programa general de actividades del municipio o de la comarca.
- Realizar un buen trabajo en equipo es esencial para crear un clima de confianza con el que los clientes se sientan identificados.



Hosting, direct selling and restaurant  
"Il Poggiolo" Florence, Italy.



## 5. Consejos para los Promotores de Proyectos

---

- Mantén un enfoque emprendedor, y sé práctico/a y prudente.
- Sé valiente, acepta los desafíos y mantén una actitud positiva.
- Perfecciona tus destrezas de gestión y conserva una mentalidad abierta.
- Merece la pena invertir en un buen proyecto, incluso si exige un montón de tiempo y una fuerte convicción. El esfuerzo es inmenso y requiere una motivación del 100%.
- Intenta siempre ser previsor/a y pensar por adelantado en lo que puede pasar y en las generaciones futuras.
- Dispón de un buen equipo a tus espaldas, y cuenta con un apoyo incondicional de los miembros de tu familia.
- ¡Céntrate en lo que realmente importa!