

Remodelación urbanística del sector de la villa vella. Olot. Girona

- **LOCALIZACIÓN:**
Olot. Girona
- **PRESENTA LA PRÁCTICA:**
Ayuntamiento de Olot.
- **ENTIDADES COLABORADORAS:**
Institut Català del Sòl.
- **FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN:**
 - 2002: Se derriban las últimas construcciones para el nuevo espacio público.
 - 2003: Se inaugura el local juvenil polivalente "Espacio Núria".
 - 2003: Se realiza el sorteo para adjudicar las viviendas para jóvenes.
 - 2003: Finalizan las obras de urbanización del barrio.
 - 2004: Se entregan las llaves de las viviendas para jóvenes.
- **CALIFICACIÓN DEL JURADO:**
Good.



RESUMEN

El proyecto de la remodelación urbanística del sector de la Vila Vella de Olot era una continuación de las obras efectuadas para la mejora urbana del casco antiguo de Olot y la peatonalización del centro histórico. En el caso concreto de la Vila Vella tenía un valor añadido la formación de un nuevo espacio público, el "Passeig de la Muralla" para disponer de un espacio libre en esta zona del casco antiguo donde no había ninguno, a diferencia de otras zonas del mismo. Una estrategia clara de esta actuación era el de conseguir que a través de la mejora del espacio público, sea más atractivo el sector para provocar actuaciones de rehabilitación por parte de los propietarios u otros agentes promotores o inversores privados. Al mejorar las condiciones del espacio público subirá la demanda de viviendas para rehabilitar o en régimen de alquiler. El objetivo final y global en el barrio es el de recuperar y potenciar el papel residencial del sector y también recuperar una cierta actividad comercial y social en todo su ámbito. Con todo se obtiene una mejora substancial en el paisaje urbano con la nueva construcción de viviendas para jóvenes y la regeneración de la población porque la zona había entrado en un proceso muy negativo, no deseable, de marginación y envejecimiento.

ción por parte de los propietarios u otros agentes promotores o inversores privados. Al mejorar las condiciones del espacio público subirá la demanda de viviendas para rehabilitar o en régimen de alquiler. El objetivo final y global en el barrio es el de recuperar y potenciar el papel residencial del sector y también recuperar una cierta actividad comercial y social en todo su ámbito. Con todo se obtiene una mejora substancial en el paisaje urbano con la nueva construcción de viviendas para jóvenes y la regeneración de la población porque la zona había entrado en un proceso muy negativo, no deseable, de marginación y envejecimiento.



Calle Proa en la Villa Vella

1. Situación de partida

En Olot, existía un conjunto urbano y edificado totalmente degradado, sin espacios libres y con falta de soleamiento para las viviendas circundantes. Además, también se localizaban en la zona bastantes edificios desocupados y en estado ruinoso, contraponiéndose con la existencia de una demanda de viviendas de alquiler a precios asequibles para una población con pocos recursos. Se acusaba la falta de un espacio alternativo y polivalente para actividades de ocio y educación en tiempo libre dirigido al colectivo de jóvenes.

2. Objetivos

Destacamos varios de los objetivos de la actuación:

- Mejora urbanística de la zona, transformando radicalmente el paisaje urbano, con la remodelación urbanística de las calles, pavimentos, instalación de infraestructuras, mobiliario y formación de un nuevo espacio público. Este objetivo es a la vez una estrategia para provocar o incentivar la rehabilitación de viviendas que ven mejorado su entorno.
- Construcción de viviendas para jóvenes, que perseguía el promover y facilitar el acceso a la pri-

mera vivienda para gente joven, ofreciendo unas viviendas con un buen nivel de habitabilidad y espacios ajustados a parejas de jóvenes o jóvenes que se independizan.

- Adecuación de un espacio polivalente para actividades juveniles a través de la reforma del antiguo cine Núria. La disponibilidad de este espacio polivalente juvenil permite intervenir o activar políticas en el ámbito de la cultura y el ocio juvenil.

3. Descripción de la actuación

Las prioridades de la actuación eran:

- Remodelación urbanística del barrio mejorando sus infraestructuras, instalaciones, pavimentos, mobiliario urbano y formación de un nuevo espacio público.
- Obtener un espacio polivalente adecuado a las necesidades de la población joven para actividades educativas y de ocio.
- Proporcionar nuevas viviendas en régimen de alquiler para jóvenes o parejas que quieren acceder a su primera residencia.

Las prioridades u objetivos anteriormente citados fueron establecidos a partir de la diagnosis de carácter social, de las situaciones detectadas por sus habitan-



Paseo de la Muralla

tes, por el estado de sus edificios y por las necesidades de la población juvenil. En su definición participaron los departamentos municipales de Urbanismo, Territorio y Medio Ambiente, Casco Antiguo, Servicios Sociales, Juventud, Asociaciones de Vecinos, de Comerciantes y colectivos juveniles.

Estas iniciativas tuvieron sus primeros problemas por la falta de recursos, por lo que la inversión fue realizada de forma paulatina, siendo la primera actuación la adquisición de las fincas afectadas. Ya con los proyectos aprobados, se programaron los presupuestos municipales para ejecutar y desarrollar proyectos y actuaciones, de tal forma que donde no llegaba el Ayuntamiento se buscó la colaboración con la Generalitat de Catalunya mediante convenios urbanísticos donde se establecía la participación y actuación de cada parte. En menor medida, se buscaron subvenciones puntuales.

La participación de la población vino básicamente por parte de las asociaciones de vecinos y comerciantes de la zona, quienes solicitaban insistentemente una actuación global, conjunta y radical para evitar la progresiva degradación del barrio. Los colectivos de jóvenes a través de sus asociaciones y representantes también formularon las peticiones y propuestas en el campo de las actividades juveniles y los espacios necesarios para ello.

Las mejoras del espacio público y el paisaje urbano permiten y garantizan un aumento de la participación privada en el tema de actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas degradadas, ya que las pueden adquirir a precios asequibles, sabiendo que los resultados tendrán una salida comercial porque ya existe una demanda. Esto es consecuencia de la mejora del espacio público, el paisaje urbano y los servicios, aflorando una población que no renuncia a incorporarse en el barrio como nuevos residentes, rompiendo la tendencia inversa, es decir, los residentes que buscaban otras zonas sin degradación y mejores servicios.

Estas situaciones reales y palpables, junto con el hecho tangible y cuantificable de los jóvenes que no



Paseo de la Muralla y viviendas para jóvenes

han podido acceder a una vivienda, significa que debe continuar el proceso para poder ofrecer nuevas promociones, a la vez que se debe seguir fomentando con incentivos fiscales o administrativos para que los agentes privados sigan interesados en actuar en la zona.

Los resultados, proyectos, actividades y participación en el espacio polivalente para jóvenes y otros segmentos de población, representa que el compromiso adquirido y las políticas desarrolladas en este sentido habrá que reforzarlas y continuarlas, lo que conlleva compromisos en materia de recursos y asignaciones presupuestarias.

4. Resultados alcanzados

Impacto

- Con la actuación urbanística realizada se ha mejorado el paisaje urbano.
- Con la mejora de servicios e infraestructuras ha aumentado la calidad de vida de los residentes.
- Se ofrecen incentivos a través de la mejora del espacio público para el aumento de la rehabilitación privada en edificios degradados o sin habitabilidad.
- Las intervenciones de rehabilitación y viviendas para jóvenes representa la llegada de nuevos residentes.
- Se rompe con la dinámica anterior de envejecimiento y desocupación, mejorándose las condiciones sociales del barrio.
- Con la mejora del espacio público se ofrecen nuevas perspectivas para el barrio.
- Un indicador de que todo lo anterior funciona es el hecho que existe una población que vuelve a solicitar viviendas en la zona.
- Las actividades juveniles y los nuevos residentes, dan lugar a una revitalización del barrio, una reactivación del comercio, de las relaciones sociales y de la convivencia.



Viviendas para jóvenes



Local juvenil. Antiguo cine "Nuria".

Sostenibilidad

En el aspecto medioambiental el resultado inmediato y directo de la intervención pública significa un freno a la degradación urbana, de los edificios y del espacio público, con lo que la sostenibilidad en materia de vivienda se produce en actuaciones de rehabilitación, aprovechando el parque construido actual.

En el aspecto social, las políticas de rehabilitación y las nuevas viviendas permiten ofrecer unos modelos con superficies ajustadas y precios aceptables para una población sin recursos, tanto para el alquiler como para la adquisición.

En el terreno cultural, las propuestas y actividades desarrolladas en el espacio polivalente del barrio permiten y posibilitan una profunda y palpable intervención en el terreno social, intercultural, interracial y juvenil, que favorece la obtención de resultados en el campo de la integración y educación en el ocio.

Intercambio de experiencias

La remodelación urbanística, las actuaciones en materia juvenil y en el campo de la vivienda para jóvenes, son muy evidentes en su materialización y en los resultados, del todo extensibles a otras zonas degradadas o con problemáticas juveniles semejantes y con problemas de integración con inmigrantes. Los primeros beneficiados de la actuación son los propios residentes, existentes o nuevos, los usuarios y participantes de las actividades que se ofrecen.

A través de la constatación de las mejoras en el paisaje, en la población y en las actividades, que no siempre son imitables, en otros barrios o ciudades pero sí

muy semejantes, se puede intercambiar o transferir la estrategia y el desarrollo de las actuaciones, redactando proyectos, actuando en la transformación urbanística de una zona degradada y programando actividades para aquella población que tiene problemas iguales o semejantes.

6. La experiencia en cifras

- 4.530 m² pavimentados destinados a nuevo espacio libre y calles de la zona peatonal.
- 5 edificios construidos de nueva planta con un total de 60 viviendas
- 8 edificios rehabilitados con un total de 44 viviendas rehabilitadas
- 13 nuevos locales comerciales
- Se han rehabilitado 14 fachadas de edificios existentes.
- Creación de 1 puesto de trabajo de jornada completa y 2 puestos de trabajo a tiempo parcial.

7. Directorio

Llorenç Panella i Soler
Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Olot
17800 Olot
Girona

Teléfono: 972 27 91 28 – 972 27 91 22

Fax: 972 27 91 08

E-mail: llpanella@olot.org

Página Web: www.olot.org