

EJERCICIO DE SIMULACION PROFESIONAL:

Propuesta de ordenación de la Villa Olímpica en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)

Silvia Elías Román, Enrique Fita Alegre, Joaquín Súñer Pellicer, Antonio Nogués Olive y Ramón Picamal Morató †

INTRODUCCION

El presente ejercicio fue realizado dentro del tercero y cuarto ciclos del curso de Técnico Urbanista impartido por l'Escola d'Administració Pública de Catalunya (1985-1986).

En junio de 1986, durante la realización del tercer ciclo, la ciudad de Barcelona tenía solicitada la nominación como sede de los Juegos Olímpicos de 1992. En este contexto, el tercero y cuarto ciclos del curso se destinó, entre otros temas, a profundizar en las posibles ubicaciones de la Villa Olímpica.

La candidatura olímpica de Barcelona propuso la ubicación de la futura Villa Olímpica en el Poble Nov, barrio de la ciudad de Barcelona, de importante implantación industrial, necesitado de una operación de renovación urbana a gran escala.

En el «Estudio de Alternativas» a dicha localización, encargado por el Ayuntamiento de Barcelona, fueron seleccionadas las siguientes:

- Sant Cugat-Cerdanyola (Centro Direccional, según el Plan General Metropolitano, situado entre las poblaciones de Cerdanyola y de Sant Cugat del Vallés, y que pertenecen al Area Metropolitana de Barcelona).

- Sant Cugat (formado por tres sectores de suelo urbanizable, lindantes con el casco antiguo del municipio de Sant Cugat del Vallés, cuyo conjunto monumental más representativo está constituido por el monasterio benedictino de Sant Cugat -siglos XII-XVIII-, situado en el límite de dicho

casco antiguo y construido sobre el emplazamiento de una antigua fortaleza romana, el Octaviani Augusti Castrum, en la que sufrió martirio, en el año 304, el referido santo).

- Colonia Güell (antigua colonia industrial, entre los núcleos urbanos de Santa Coloma de Cervelló y Sant Boi de Llobregat, municipios situados al suroeste de Barcelona y que forman parte de su Area Metropolitana).

1. Información urbanística

1.1 *Ambito territorial*

La propuesta escogida para la ubicación de la Villa Olímpica es la segunda y está situada en la comarca del Vallés, término municipal de Sant Cugat. Al norte del casco urbano lindando con la línea ferroviaria de mercancías de Montgat-Papiol y entre la carretera a Rubí y el término municipal de Cerdanyola.

El ámbito está integrado por los sectores de «Can Vernet» (suelo urbanizable programado), «Coll Favà» (S.U.P.) y «Torrent dels Furrasons» (S.U.N.P.).

Se propone la presente localización como alternativa de la Villa Olímpica por reunir las siguientes condiciones:

- Ofrece un elevado número de itinerarios alternativos de los recorridos con los escenarios de los JJOO situados en el núcleo de Barcelona.

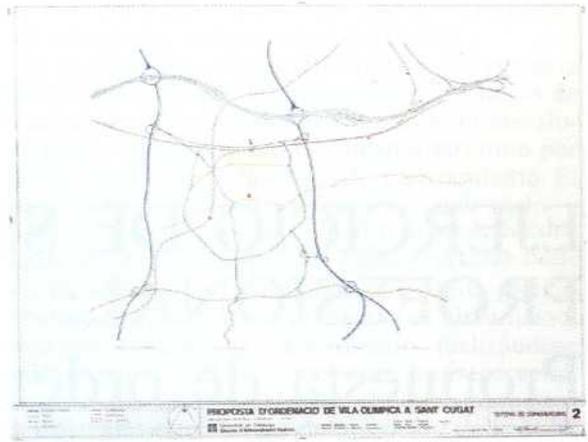
Silvia Elías Román, Enrique Fita Alegre y Joaquín Súñer Pellicer son Arquitectos, Antonio Nogués Olive y Ramón Picamal Morató son Abogado y Economista, respectivamente.

Es un deber ineludible dar cuenta de la dolorosa pérdida de

nuestro compañero y entrañable amigo Ramón Picamal, fallecido en accidente de tráfico el mes de julio pasado. Sirva el esfuerzo realizado por sus compañeros en estos trabajos como homenaje en su memoria. Descanse en paz.



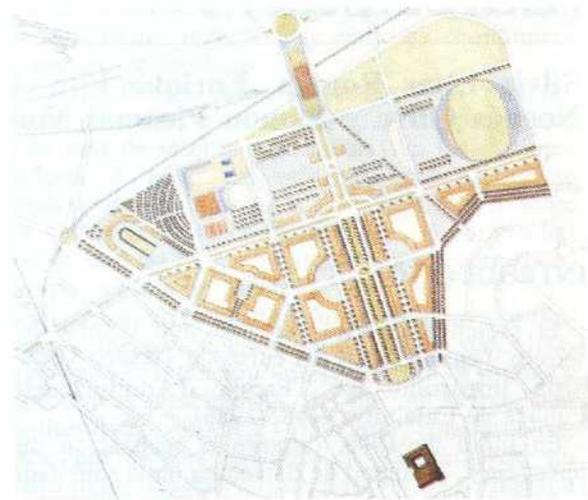
Emplazamiento. Ambito comarcal



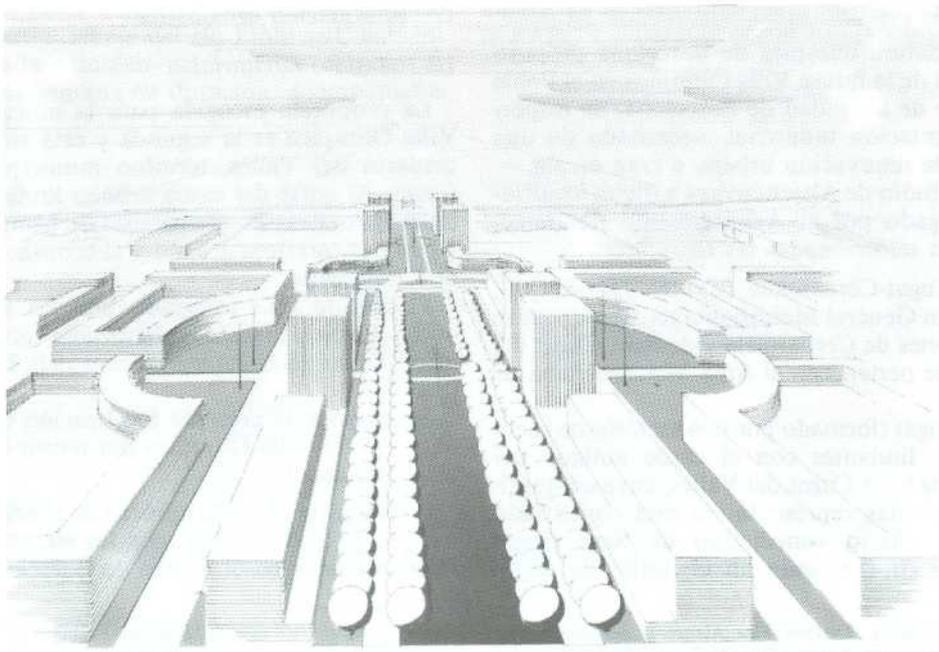
Sistema de comunicaciones



Ordenación general Villa Olímpica



Ordenación general. Estado final



Perspectiva

Esta variable aparece como uno de los requisitos de seguridad necesaria para el transporte de los atletas durante los juegos.

- Tiene un aceptable nivel de transporte público (Ferrocarrils de Catalunya) que permite una adecuada comunicación del futuro barrio con Barcelona.

- Se adapta perfectamente al programa olímpico tanto en superficie como en edificabilidad (metros cuadrados techo edificable).

- La actuación completa la trama urbana del casco de Sant Cugat rellenando un vacío existente e integrándose (el futuro barrio) perfectamente con él.

- Posee una excelente calidad ambiental.

- Participa de las características del mercado inmobiliario dirigido a una demanda solvente que permite una buena correlación tipológica entre el uso de Villa Olímpica y el futuro barrio residencial.

- Está situada en una de las subáreas de planeamiento con más dinámica en el mercado de la vivienda, tanto en la situación actual como en las tendencias detectadas.

- Se espera un fuerte déficit de vivienda en esta zona para el año 1990, por lo que será necesaria la intervención de la administración.

- Tiene una buena localización como futuro barrio residencial, fácil accesibilidad a los puestos de trabajo industriales tanto metropolitanos como del exterior del área, así como la proximidad a los núcleos terciarios del Centre Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola.

- La zona presenta un buen nivel de dotaciones escolares, universitarias, deportivas y asistenciales, que permitirá su futura utilización como barrio.

1.2 Estado actual. Topografía y propiedad

La zona considerada como alternativa de la Villa Olímpica tiene actualmente la característica de suelo agrícola (cultivos) con algunas edificaciones dispersas de tipo residencial o industrial situadas perimetralmente al ámbito, además de algunos cubiertos y cerramientos autoconstruidos situados en el centro del sector.

Es una zona topográficamente poco accidentada con algún desnivel en la zona perimetral.

Está limitada al este y al oeste por dos torrentes (Torrente de Can Cornalera y Torrente de Furresons). El primero es el que lo separa del casco urbano de Sant Cugat.

El estado de la propiedad es muy fragmentado, las parcelas son muy irregulares en la forma y su extensión es muy diversa.

1.3 Planeamiento vigente

Los terrenos afectados para el emplazamiento seleccionado comprenden según la Revisión del Programa de Actuación del Plan General Metropolitano, tres sectores de suelo urbanizable; dos de ellos programados (SCu 20 «Can Vernet» y SCu 21 «Coll Favà»), y un tercero de urbanizable no programado (SCu 22 «Torrent Furresona»).

Según dicho Plan General Metropolitano, las zonas edificables están calificadas de «Zona de desarrollo urbano intensidad 2», de moderada intensidad de edificación con predominio de edificios aislados con espacios ajardinados anexos que propician adecuados niveles de reposo y protección de los valores paisajísticos y ambientales.

Las normas del Plan prevén dos tipos de ordenación: el tipo I, para los sectores colindantes al casco urbano (intensidad 1), con edificios rodeados de vegetación predominando los usos residenciales (coinciden con las propiedades de gran y mediana extensión), y el tipo II, en los sectores colindantes o próximos a áreas de vivienda unifamiliar con predominio de parcelas de superficie no inferior a 800 metros cuadrados.

Los índices de edificabilidad y densidad de viviendas son:

Tipo I. Índice bruto: 0,60 m²t/m²s.

Tipo II. Índice bruto: 0,68 m²t/m²s.

2. Ordenación

2.1 Premisas

La propuesta de ordenación parte de las siguientes premisas:

- La necesidad de construir una Villa Olímpica, para alojamiento de los atletas durante la celebración de los Juegos Olímpicos, que cumpla los estándares y requerimientos establecidos para la Oficina Olímpica.

- El deseo de que la inversión tenga una utilidad temporal que vaya mucho más allá del período correspondiente a la celebración de los Juegos Olímpicos. Por ello se propone la reconversión de las construcciones destinadas a Villa Olímpica en edificios de uso residencial, con los estándares de equipamientos y dotaciones propios de un barrio de tal índole.

- Al mismo tiempo se pretende que esta actuación sirva para ayudar al desarrollo urbanístico armónico de la zona, así como para disminuir parte de los déficit de vivienda previstos para el año 1990.

2.2 Condicionantes

El resultado final de la ordenación viene condicionado por los aspectos que, a continuación, se relacionan:

- Mantener en lo básico las determinaciones del Plan General Metropolitano en cuanto a estándares y estructura general del territorio, introduciendo solamente las modificaciones estrictamente necesarias para la realización del proyecto (por ejemplo: la rectificación del vial transversal o cinturón de Sant Cugat).

- Como es lógico, se ha procurado no introducir modificaciones sustanciales en el Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Urbano de Sant Cugat, que fue aprobado definitivamente en 1985.

2.3 Propuesta de ordenación

- La idea generadora de la presente propuesta la constituye la configuración de un nuevo barrio en Sant Cugat, íntimamente relacionado con el núcleo urbano, manteniendo en lo posible las características propias de una ciudad de tipo medio. Para ello se planifican manzanas en el sentido más tradicional de la expresión; se crea una rambla aprovechando un torrente actualmente existente y se definen unas secciones de calles en las que la relación entre las medidas verticales y las horizontales son las propias de los cascos «de ensanche» conocidos.

- En el proyecto se valora la importancia del monasterio de Sant Cugat como símbolo y como monumento histórico-artístico. En concordancia con ello se potencia la visión del monasterio mediante una gran vía-parque que, adaptada a la topografía del terreno, se constituye en el eje principal de la ordenación.

Con todo ello se logra una relativa concentración de la edificación; la creación de pequeños espacios de relación urbana, distribuidos por el barrio, y una gran zona de equipamientos y espacios libres que se estructuran en una malla ortogonal sobre los dos grandes ejes compositivos: la vía-parque y el eje transversal.

La adecuada relación entre el casco antiguo y el barrio nuevo de la Villa Olímpica se resuelve mediante la inserción de una rambla que actúa como elemento de conexión entre los dos diferentes tipos de trama urbana.

Mediante dicha operación de cosido, el monasterio (que actualmente se encuentra en la periferia del casco antiguo) se erige en centro geométrico y representativo de la ciudad.

La propuesta de ordenación ha tenido que prever algunos aspectos infraestructurales exteriores al ámbito estricto de la actuación, siendo de destacar, por su importancia, la finalización de los túneles Central y de Vallvidrera, así como otras obras previstas en el Plan de Vías Metropolitanas de la Corporación Metropolitana de Barcelona.

Finalmente, se propone mejorar los accesos a la zona mediante el transporte público. Cabe destacar, en este aspecto, la construcción de un nuevo ramal de los ferrocarriles de la Generalitat en la línea Sabadell-Terrassa, que tendrá estaciones en la Villa Olímpica, en el Centro Direccional Sant Cugat-Cerdanyola y en la Universidad Autónoma de Bellaterra, potenciando así el carácter metropolitano de la línea.

Todo ello queda condensado en un proyecto que comprende dos fases: Una que engloba la ordenación y funcionamiento de la Villa Olímpica durante la celebración de los Juegos, y otra que posibilita la transformación de las estructuras de la Villa Olímpica, de uso residencial, en un nuevo barrio residencial del municipio de Sant Cugat del Vallés.

En definitiva, con la ordenación propuesta se resuelven las dos necesidades básicas legitimadoras de la actuación: la construcción y utilización de la Villa Olímpica durante los Juegos, y la conver-

sión de la misma, una vez finalizados aquéllos, en un futuro barrio residencial, urbanísticamente coherente (no residual).

La explicación de la propuesta queda reflejada cumplidamente en los planos de Ordenación.

3. Estudio económico-financiero

3.1 Justificación

La propuesta elegida de Sant Cugat del Vallés y el proyecto a realizar potenciarán el mercado inmobiliario creando un atractivo de inversión que consolidará un sector residencial nuevo y moderno.

3.2 Objetivo de la empresa gestora

La de intervenir en el ámbito de la Villa Olímpica procurando suelo completamente urbanizado para reconvertirla, inmediatamente después de los Juegos, en un barrio nuevo de Sant Cugat.

3.3 Configuración del ente o empresa gestora

La empresa o ente gestor tomará la forma de Sociedad Mercantil Anónima y por acciones.

Debido al interés público y general su finalidad es la de conseguir una buena inversión social y económica; por lo que deberá autofinanciarse.

3.4 Proceso económico

Todo el Programa o Plan de etapas representa un proceso diferido en el tiempo que condiciona el aspecto financiero siendo necesaria una correcta planificación y periodificación de las actividades reales, económicas y financieras.

En cuanto al estudio de los costes hemos considerado que el coste total (C_t) ha de ser la suma del coste de expropiación o de adquisición del suelo (C_{ex}), del coste de urbanización (C_u), del coste de los equipamientos (C_{eq}), del coste de la gerencia (C_g), es decir:

$$C_t = C_{ex} + C_u + C_{eq} + C_g$$

En cuanto al estudio de los ingresos, la venta de los solares (I_{vs}) disponibles deberán cubrir los costes de adquisición, de urbanización y los de gerencia dado que los equipamientos serán subvencionados. Así:

$$I_{vs} + \text{Subv} = C_t$$

con la condición que $C_{eq} = \text{Subv}$

En caso de endeudamiento los créditos otorgados serían a corto plazo (con carencia de medio año) y a medio plazo (con carencia de un año).

3.5 Viabilidad del proyecto

De las cifras obtenidas de la cuenta provisional de explotación, así como del estado de origen y aplicación de fondos y del balance provisional, podemos considerar su viabilidad porque a) la

T.I.R. obtenida es superior a la que hemos utilizado en nuestros supuestos; *b)* el V.A.N. de los flujos (cash-flow) es un valor positivo (superior a cero); *c)* los precios unitarios del suelo son, relativamente, bajos con respecto a los del mercado inmobiliario; *d)* el proyecto cumple, con creces, las necesidades de la Villa Olímpica.

ANEXOS

COMPARACION PROYECTO DE PLANEAMIENTO Y NECESIDADES DE LA VILLA OLIMPICA

	Proyecto	Villa Olímpica
Superficie total (ha)	68,82	35
Viales (ha)	19,73	
Aparcamientos (ha)	55,42	5,2
Espacios libres y ajardinados (ha) ..	21	
Equipamientos (ha)	8,25	2,37
Techo (m ²)	285.896	254.000

COSTES TOTALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Obras	Pesetas
Movimiento de tierras	161.899.000
Pavimentación calzadas	179.218.800
Pavimentación aceras	234.480.000
Jardinería calles	5.132.000
Espacios ajardinados	14.994.000
Espacios libres y aparcamiento	59.488.000
Obras de urbanización posteriores a los JJOO	102.422.000
Red de alcantarillado y drenajes pluviales	193.000.000
Red de agua potable	71.400.000
Red de electricidad y alumbrado	251.110.000
Telefonía y obra civil gas	39.000.000
<i>Total</i>	1.312.144.800

Estos costes equivalen a una repercusión de 4.589 Ptas/m² construido.

COSTES DE ELEMENTOS SINGULARES

	Pesetas
Obras de urbanización para los Juegos Olímpicos (accesos provisionales, vallado, control, etc.):	
- Valla 3.000 ml × 8.000 Pts/ml	24.000.000
- Acondicionamiento aparcamiento 45.216 m. ² × 1.500 Pts/m. ²	67.824.000
- Edificio central, entradas, etc.	40.000.000
	131.824.000
Equipamientos:	
- Estadio	400.000.000
- Polideportivo cubierto	150.000.000
- Piscinas descubiertas	60.000.000
- Piscinas polideportivas	20.000.000
	761.824.000