



Borde sur de la ciudad de Oliva, “Els Rajolars”

ESCALA: XL/L - territorio / urbana + arquitectura
REPRESENTANTE DEL EQUIPO: arquitecto acompañado de urbanista y paisajista.
FAMILIA TEMÁTICA: IMPLANTAR - Usos productivos
SITUACIÓN: Els Rajolars, Oliva, Valencia
POBLACIÓN: 25.789 habitantes
ÁREA DE REFLEXIÓN: 2.294.593 m²
ÁREA DE PROYECTO: 177.380 m²
EMPLAZAMIENTO PROPUESTO POR: Gobierno de la Comunidad Valenciana y Ayuntamiento de Oliva
ACTORES IMPLICADOS: Gobierno de la Comunidad Valenciana y Ayuntamiento de Oliva
TITULARIDAD: Privada
ENCARGO PREVISTO: Plan Estratégico de viabilidad

CONTRIBUCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO A LA CIUDAD PRODUCTIVA

El Ayuntamiento de Oliva, ante los retos futuros que plantea su planificación urbanística, propone regenerar el borde sur del principal núcleo urbano municipal, el área conocida como “Els Rajolars” y, mediante diferentes modos de transporte, resolver su conexión con el resto del municipio y con las distintas redes de transporte supramunicipales. El ámbito propuesto es una antigua zona industrial, en su mayor parte abandonada, que mantiene una fuerte identidad con la presencia de edificaciones e instalaciones de antiguos ladrillares (chimeneas protegidas, hornos, amplias zonas de secado y edificios). Esta zona urbana, planificada para uso residencial, ocupa una posición estratégica ya que es un área de transición entre la ciudad y la huerta, así como entre el núcleo urbano y el importante entorno natural (mar, marjal y montaña). Igualmente, es colindante con zonas urbanas que presentan vulnerabilidades graves (Casco Antiguo, La Carrasca), lo que la convierte en un área clave y alternativa para el desarrollo de Oliva.

ESTRATEGIA URBANA

El objetivo municipal es conseguir la transformación de esta zona degradada de Oliva, teniendo en cuenta la identidad del lugar y el entorno para conseguir un tejido productivo dentro de la ciudad. Por su tradición y por su ubicación, se trata de un área perfecta para fomentar la diversidad funcional (residencial-productiva). La innovación, basada en una formación profesional de alto rendimiento, debe ir ligada a los principales sectores productivos del municipio (agrícola, derivados de producción agrícola, industrial) con la intención de diversificar el mercado productivo y de trabajo, actualmente muy dependiente del sector servicios. El Ayuntamiento de Oliva busca nuevas dinámicas urbanísticas posibilistas, con criterios de sostenibilidad económica y medioambiental respeto al patrimonio arquitectónico e ingenieril, mezcla de usos, participación ciudadana y fomento de la formación profesional de alto rendimiento.



DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Su importante posición geográfica ha permitido a Oliva captar nuevas ideas de desarrollo futuro, principalmente vinculadas al ocio y al turismo. Al encontrarse a una hora de trayecto en coche desde Valencia y desde Alicante, dispone de las macro infraestructuras de estas ciudades (puertos, aeropuertos, servicios, etc.). Al mismo tiempo, se sitúa en una posición central respecto a las dos capitales Gandía y Denia (a media hora de trayecto en coche), erigiéndose en puerta de acceso a las comarcas interiores.

La zona propuesta fue objeto, a partir de 1950, de una importante implantación de fábricas de productos cerámicos para la construcción (ladrillares), llegando a convertirse en un potente "polígono industrial". Aunque, cuando se aprobó en 1982, la mayoría de las fábricas de cerámica estaban activas, el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), intuyendo su posible declive, previó para la zona un mecanismo de transición que permitía la continuidad de las actividades hasta su extinción, momento en el que se (re)convertiría en suelo residencial con tipología edificatoria aislada.

En la actualidad, tan sólo queda una fábrica destinada a la producción de productos cerámicos. En alguna de las otras, se han implantado en precario pequeñas actividades (talleres, aparcamientos de caravanas, cocinado de alimento etc.). No se ha conseguido, por tanto, el objetivo del P.G.O.U. Así, la mayor parte del suelo está abandonado, con profusión de antiguas naves industriales en estado muy deficiente -cuando no ruinoso-, extensas zonas sin uso antiguamente destinadas a secadero y almacenamiento de productos cerámicos, diez chimeneas protegidas, varios hornos industriales, antiguas viviendas abandonadas y otras en uso, alguna con cierto interés arquitectónico.

¿COMO SE INCORPORA LA PRODUCCIÓN AL PROGRAMA URBANO?

El Ayuntamiento es conocedor de las diversas demandas de los propietarios de los inmuebles del ámbito y tiene intención de liderar la conjunción de intereses de los diferentes actores susceptibles de implicarse para implantar la producción en el programa urbano.

El programa de la actuación debe responder a las preguntas esenciales que fundamentan el objetivo, a la manera de llevarlo a cabo, así como al análisis de la posibilidad de implantarlo inicialmente a través de la ejecución de un proyecto emblemático.

Se trata de determinar qué tipo de actividades es posible incorporar en el área y, por tanto, en la ciudad, con el objetivo de mejorar la relación entre la ciudadanía, teniendo en cuenta el arraigo social. Haciendo habitable el territorio productivo, produciendo un entorno residencial y gestionando las tensiones que puedan generarse por las nuevas relaciones entre producción y vida urbana, integrando todos los ciclos de producción en el contexto local y comarcal, articulándolos con una eco-escala mayor.

EUROPAN 15 - Oliva (ES)





Agrupación de fábricas de productos cerámicos (ladrillares) y sus chimeneas



Inicio del principal eje vertebrador del paseo de Ladrillares



Elementos próximos susceptibles de ser relacionados: parque natural, playas, barranco, minas de arcilla



Preexistencias recuperables