



“ELS RAJOLARS”: REGENERACIÓN RESILIENTE

EUROPAN 15 ESPAÑA

El objetivo de EUROPAN es incorporar en su Foro de debate europeo a los jóvenes profesionales vinculados al ámbito de los proyectos urbanos, paisajísticos y arquitectónicos, desarrollando y dando a conocer sus ideas en la escena europea e internacional.

EUROPAN también desea ayudar a las administraciones públicas y a los promotores que aportan emplazamientos al concurso, a encontrar respuestas arquitectónicas y urbanas innovadoras. EUROPAN es un concurso de proyectos anónimo, público y abierto.

Con objeto de facilitar la contratación de las propuestas por parte de las Administraciones Públicas que participan en EUROPAN España, el Ministerio de Fomento convoca el Concurso en España, estableciendo para ello sus Bases mediante un pliego que se ajusta al procedimiento del Concurso de Proyectos con Intervención de Jurado definido en los artículos 183 y siguientes de la LCSP. Se garantiza tanto el cumplimiento de las condiciones fijadas en el Reglamento de EUROPAN 15 como en la citada ley. Cada emplazamiento constituirá un lote.

Por tanto, en el caso de concursar en un emplazamiento en España, es necesario tener conocimiento de las Bases del Concurso de Proyectos con Intervención de Jurado EUROPAN 15 a las que se accede desde el siguiente enlace:

<https://www.europan-europe.eu/en/about/>

PREMIOS

EUROPAN/España tiene prevista la posibilidad de conceder 7 primeros premios y 7 segundos premios, además de las menciones especiales que el jurado considere. Los equipos merecedores del primer premio reciben la cantidad de 12.000,00 €, los segundos premios, 6.000,00 €.

En España, los premios EUROPAN están exentos de retención fiscal de acuerdo con la RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2006 del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se concede la exención prevista en el artículo 7.1) del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo.

COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN PREVISTAS

La Convocatoria y los Resultados de EUROPAN 15/España se publican en el B.O.E. y en un periódico de gran tirada nacional.

Los resultados de EUROPAN /España son expuestos y publicados en un catálogo que recoge los proyectos premiados y mencionados por el Jurado. La exposición de los resultados nacionales tiene carácter itinerante.

Los equipos premiados en EUROPAN España son invitados a participar en actos de presentación de sus propuestas y en debates tanto a escala nacional como internacional.

COMITÉ EUROPAN 15/ESPAÑA

Presidencia: Ministerio de Fomento

Miembros Gestores: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento / Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE)

Miembros Promotores: Ayuntamiento de Barcelona / Ayuntamiento de Madrid / Dirección General de Vivienda y Arquitectura, Gobierno de Cantabria / Dirección General de Arquitectura, Junta de Extremadura / Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Gobierno de las Islas Baleares / Departamento de Arquitectura, Generalitat Valenciana / Dirección General de Vivienda y Arquitectura, Gobierno Vasco / INCASOL

Miembros Asociados: Ayuntamiento de Casar de Cáceres / Ayuntamiento de Lasarte-Oria / Ayuntamiento de Oliva / Ayuntamiento de Sant Climent de Llobregat / ADIF / FEMP

TEMA DE EUROPAN 15 CIUDADES PRODUCTIVAS 2: “RECURSOS – MOVILIDAD – EQUIDAD SOCIAL”

EUROPAN 15 desea subrayar en particular la cuestión de la transición ecológica en el proyecto de ciudad productiva del futuro. Tratar la transición productiva ecológica significa tener en cuenta las sinergias existentes entre ecosistemas, entre biotopos y artefactos, entre funciones y usos, entre ciudadanos... La creación de estas sinergias supone otra manera de hacer y de pensar la ciudad para anticipar los cambios que se van a producir en ella, comprometiendo a los responsables de las políticas urbanas con el medioambiente y con la vida.

EUROPAN 15 propone, por tanto, poner el foco en tres cuestiones que atañen a las nuevas condiciones productivas de transformación: **Recursos, Movilidad y Equidad espacial.**

1. Recursos: ¿Cómo limitar el consumo y la contaminación de recursos como el agua, el aire? ¿Cómo compartir los recursos? ¿Cuáles podrían ser las innovaciones técnicas y sociales necesarias para ello?

2. Movilidad: ¿Cómo incorporar la movilidad y la accesibilidad en los territorios productivos?

3. Equidad: ¿De qué forma la equidad espacial puede contribuir a la equidad social? ¿Cómo enlazar lo social con lo espacial? ¿Cómo conseguir el equilibrio entre territorios, entre lo urbano y lo rural, entre ricos y pobres?

Estas tres categorías se declinan en tres escalas: La escala territorial “XL”, una gran escala que, en algunos casos, va más allá de la propia ciudad (interurbana o rural) y que se basa en el cambio que se produce en los usos y las prácticas. Para EUROPAN, significa poder desarrollar, tras el concurso, estudios estratégicos a gran escala que proporcionarán a la ciudad una guía de desarrollo urbano.

La escala intermedia “L” que corresponde al barrio o a un fragmento urbano estratégico. La intervención en los emplazamientos de esta escala aboca a desarrollar las ideas premiadas a través de proyectos urbanos de los que los equipos implementarán una parte.

La escala micro “S” es la pequeña escala que invita a presentar proyectos de arquitectura urbana pro con capacidad de repercusión a una escala mayor. Es también la escala de la edificación bastante rápida, de intervenciones más pequeñas, incluso temporales.

I- IMPLANTAR

Para implantar nuevas dinámicas o reactivar recursos como la agricultura urbana, la educación, la investigación o las fuerzas creativas, se han de considerar dos factores: los entornos productivos y los usos productivos.

I-1 Entornos productivos

Se trata de implantar un entorno natural, cultural, social o económico o de volver a estimularlo simbióticamente frente a la arquitectura entendida como objeto o el urbanismo visto como tecnocracia.

Barcelona (ES) / Bergische Kooperation (DE) / Helsingborg (SE) / **Palma (ES)** / Raufoss (NO) / Rotterdam Bospolder- Tussendijken Visserijplein (NL) / Saint-Omer (FR) / Tuusula (FI)

I-2 Usos productivos

Los usos productivos funcionan como desencadenantes de dinámicas de cambio capaces de transformar el entorno circundante. Innsbruck (AT) / **Oliva (ES)** / Pays de Dreux (FR) / Rotterdam Groot I Jsselmonde (NL) / Uddevella (SE) / Visby (SE) / Wien (AT)

II- CREAR PROXIMIDADES

Se trata de establecer proximidades entre vida y trabajo, estimulando las relaciones productivas dentro de las áreas residenciales, así como entre esas áreas residenciales y las zonas de producción monofuncional, introduciendo en los espacios residuales actividades colectivas y de trabajo susceptibles de aportar calidad a las condiciones de la vivienda. En segundo lugar, se trata de reconsiderar la transición entre la alta velocidad de la movilidad metropolitana y la más lenta de barrios y centros urbanos. Las proximidades se gestan en el espacio físico de la ciudad, pero también en el espacio temporal y a escala de los actores implicados, lo cual permite nuevos intercambios entre los responsables urbanos y los usuarios (humanos y no humanos).

II-1- Terceros espacios

Espacios insertos entre la vivienda, la producción y los espacios públicos heterogéneos. Son susceptibles de catalizar la transformación de los ciclos de producción existentes para crear nuevas relaciones y sinergias con los territorios urbanos y la cotidianidad. Hyvinkää (FI) / La Louvière (BE) / **Lasarte-Oria (ES)** / **Madrid - La Arboleda (ES)** / Rødberg (NO) / Rotterdam Marconiplein Kop Dakpak (NL) / **Sant Climent de Llobregat (ES)** / Villach (AT)

II-2- Interfaces

La creación de interfaces contribuye a transformar las infraestructuras de movilidad, de logística, de comercio o de los servicios generales, acortando los ciclos de producción. Estas interfaces también pueden dar lugar a nuevos tipos de relación entre la actividad residencial y la agricultura, entre vivienda y servicios, entre espacios y comunidades.

Auby (FR) / **Casar de Cáceres (ES)** / Floirac (FR) / Halmstad (SE) / Pavia (IT) / Romainville (FR) / Rotterdam Brainpark I (NL) / Selb (DE)

III- CAMBIAR EL METABOLISMO

Se trata de trabajar con las relaciones, los procesos, los flujos y las múltiples fuerzas existentes en un lugar para encontrar un nuevo equilibrio entre ellos. Los emplazamientos son grandes en relación con sus respectivos contextos e incluyen una amplia variedad de agentes (humanos y no humanos), con ciclos de largo y corto plazo y con implicaciones ecológicas, económicas y territoriales de largo alcance.

III-1- De lo lineal a lo circular

Incorporando un enfoque “lineal”, el emplazamiento aspira a incluir otros recursos y usos capaces de crear sinergias y nuevos potenciales para interactuar. Estos nuevos elementos jugarán un importante papel en el funcionamiento del conjunto como sistema circular, ya que serán capaces de catalizar los flujos y los procesos de una manera más integradora y eficiente.

Charleroi (BE) / Enköping (SE) / Graz (AT) / Karlovac (HR) / Laterza (IT) / Port Jérôme-sur-Seine (FR) / Rochefort Océan (FR) / Warszawa (PL)

III-2- Multiplicar agentes

El emplazamiento aspira a incluir nuevos factores, nuevas capas de funciones que pueden conducir a un crecimiento equilibrado. Borås (SE) / Champigny-sur-Marne (FR) / Guovdageani (NO) / Marseille (FR) / Nin (HR) / Rotterdam Merwe-Vierhavens Keilekwartier Vierhavensblok (NL) / Täby (SE) / Weiz (AT)

1.- PRINCIPALES OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN EN EL EMPLAZAMIENTO

- 1.1 OBJETIVOS A NIVEL DE CIUDAD
- 1.2 OBJETIVOS A NIVEL DE BARRIO
- 1.3 CATALIZADOR URBANO

2.- ESPECIFICIDADES DEL EMPLAZAMIENTO

- 2.1 REPRESENTANTE DEL EMPLAZAMIENTO
- 2.2 CALIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE DEL EQUIPO
- 2.3 COMPETENCIAS CONVENIENTES DEL EQUIPO
- 2.4 DIVULGACIÓN DEL CONCURSO Y DE SUS RESULTADOS
- 2.5 PARTICIPACIÓN DEL REPRESENTANTE DEL EMPLAZAMIENTO
- 2.6 FASE POSTERIOR AL CONCURSO
- 2.7 PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA EL ENCARGO PROFESIONAL

3.- CONTEXTO TERRITORIAL Y URBANO DE OLIVA

- 3.1 LOCALIZACIÓN Y GEOGRAFÍA
- 3.2 CONTEXTO SOCIO-CULTURAL Y LABORAL
- 3.3 ACTIVIDAD ECONÓMICA
- 3.4 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3.5 PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA ZONA DELS RAJOLARS

4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE REFLEXIÓN

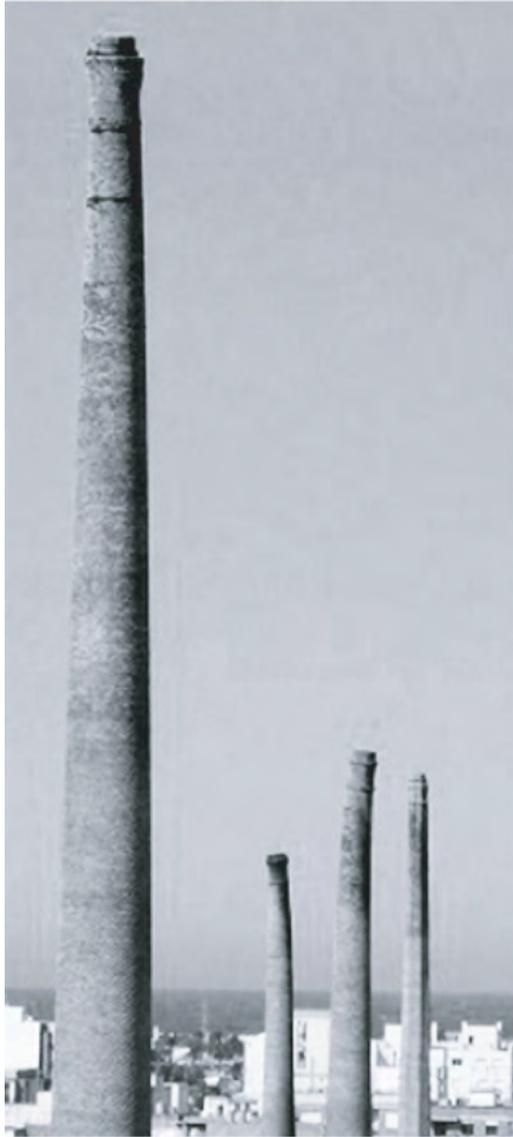
- 4.1 TRANSFORMACIÓN DESEADA
- 4.2 POTENCIALIDADES DEL ÁREA DE REFLEXIÓN
- 4.3 ELEMENTOS INFLUYENTES SOBRE EL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO
- 4.4 RED DE TRANSPORTE
- 4.5 ESTRUCTURA URBANA

5.-DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO

- 5.1 ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS POR EDIFICAR
- 5.2 ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS POR REGENERAR

6.-PROGRAMA DE NECESIDADES

- 6.1 RE-ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA
- 6.2 TIPOLOGÍAS
- 6.3 USOS MÚLTIPLES
- 6.4 CENTROS DE FORMACIÓN DE ALTO RENDIMIENTO
- 6.5 PLAN DE EJECUCIÓN



Herencias del pasado industrial
(Elaboración propia)

1.- PRINCIPALES OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN EN EL EMPLAZAMIENTO

El Ayuntamiento propone la **actuación en “Els Rajolars”**, un área urbana ubicada en el borde sur del principal núcleo de Oliva. Presenta un paisaje urbano único, resultado de un pasado industrial de producción ceramista de mediados del S.XX, heredero de una ancestral actividad ceramista local. “Els Rajolars” está conformado por un importante número de fábricas con tipologías similares y 9 chimeneas que lo hacen emblemático.

El objetivo global es conseguir **la regeneración resiliente** del área mediante un proceso abierto que aborde **la ciudad como un órgano vivo**. Las propuestas deberán activar mecanismos que fomenten la **innovación urbana** vinculada a la identidad del lugar y su entorno, para lograr un **tejido productivo**, en sí mismo, con y dentro de la ciudad. Se busca una estrategia flexible que aporte soluciones al presente y ofrezca la posibilidad de adaptarse a situaciones futuras.

La actuación tendrá como principales **elementos dinamizadores** la formación profesional y la innovación en, al menos, los sectores agroalimentarios, industrial ceramista, turístico y en la gestión del aprovechamiento del agua.

En cuanto al desarrollo urbanístico, cabe destacar que, en Oliva, la tendencia durante los últimos 50 años ha sido la ampliación o la creación de nuevos asentamientos, separando claramente los usos industriales y productivos de los residenciales. Esta ha sido la principal causa de desatención a la regeneración de las bolsas de suelo urbano deterioradas que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en vigor proponía. El área “Rajolars” es la más importante de todas ellas. Es determinante, por tanto, la decisión municipal de priorizar la actuación regeneradora sobre la ocupación de nuevas zonas y que en esta predominen la **adecuada combinación entre hábitat y producción**, movilidad sostenible, eficiencia energética y sostenibilidad.

1.1.- OBJETIVOS A ESCALA DE CIUDAD

1.1.1.- Articulación del municipio

La nueva planificación ha de conseguir subrayar el carácter de la zona, además de su adecuada articulación con el resto del núcleo urbano a través de las zonas urbanas colindantes: Casco Antiguo, Parque Público “Santa Anna”, Ensanche y Ciudad Jardín; juntas deben contribuir a una mejor cohesión urbana y, por tanto, social.

1.1.2.- Estructura viaria

Se debe atender la conexión del área “Els Rajolars” mediante diferentes modos de transporte, priorizando los desplazamientos a pie y en bicicleta (fomentando la sostenibilidad), al resto del principal núcleo urbano, a los otros núcleos urbanos del municipio (urbanizaciones de playa y de montaña) y a las distintas redes de transporte existentes en el término municipal que lo comunican con el exterior.

Se deben disponer los elementos urbanísticos necesarios para conseguir una adecuada integración basada en la movilidad urbana sostenible con distintos modos de transporte, prestando especial atención a los no motorizados (a pie y en bicicleta), y a los necesarios para atender a las actividades industriales y productivas existentes y a las que se proponga implantar en la zona. Se trata de mejorar el espacio público, principal instrumento para potenciar los modos de transporte no motorizados. Por ello, conviene indicar que el Ayuntamiento va a proceder de inmediato a elaborar y poner en marcha el preceptivo “Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Oliva” (PMUS Oliva) para atender la movilidad en todo su territorio municipal.

1.1.3.- Elementos de conexión

Establecer conexiones con elementos próximos susceptibles de ser relacionados. Se trata de analizar la conveniencia de incluir o tener en cuenta determinados elementos que, por diversas razones, pueden estar vinculados a ella.

Con todos los puntos anteriormente enunciados se debe conseguir la transformación urbana de la zona, un tejido productivo dentro de la ciudad.



Esquema de articulación, estructura viaria y conexiones
(Elaboración propia)



Herencias del pasado industrial (foto 1 y 2)
Barranco “Riüet dels Frares” (foto 3)
Borde con la Huerta (foto 4)

1.2.- OBJETIVOS A NIVEL DE BARRIO

- Determinar los elementos de carácter industrial y residencial que, por su interés, sean susceptibles de ser reutilizados.
- Resolver el borde sur de la ciudad evitando la marginalidad, posibilitando la conexión con el medio natural y con la zona de cultivo.
- El objetivo hidrológico debe ser atendido resolviendo, por una parte, los problemas producidos por las escorrentías del terreno en la zona (sistemas urbanos de drenaje sostenible) y, por otra, potenciando el cauce del barranco “Riüet del Frares” como elemento integrador en la ordenación de la zona.
- Inclusión, no necesariamente urbana, de las edificaciones residenciales existentes diseminadas junto al borde este de la actuación.
- Disponer de la adecuada articulación con las zonas urbanas colindantes y contribuir a la solución de acceso a la ciudad por el sur.
- Analizar la conveniencia de modificar el área de proyecto en base a las conclusiones o condiciones derivadas de las cuestiones tratadas en los apartados precedentes u otras que se consideren convenientes establecer.

Gran parte de los elementos existentes en el área de proyecto pertenecen al pasado industrial de la zona. Actualmente, la mayoría de estas edificaciones están abandonadas y prácticamente toda la producción industrial ha desaparecido. Los objetivos del concurso son construir ciudad sobre la ciudad existente, sobre estas herencias, y transformar-regenerar las zonas edificadas para consumir menos territorio y convertir este lugar en productivo, eficiente, sostenible, integrador y atractivo.

1.3.-CATALIZADOR URBANO

Centro de formación profesional de alto rendimiento

Para contribuir a la regeneración del área, se propone implantar, a modo de catalizador urbano, un equipamiento, un centro de formación profesional de alto rendimiento.

2.- ESPECIFICIDADES DEL EMPLAZAMIENTO

2.1.- REPRESENTANTE DEL EMPLAZAMIENTO Y OTROS ACTORES IMPLICADOS

La representación del emplazamiento corresponde a la Alcaldía de Oliva, ostentada en la actualidad por D. David González Martínez, o persona en quien delegue, asistida por los miembros del Departamento Técnico del Área de Ordenación del Territorio, Infraestructuras y Medio Ambiente del Ayuntamiento, tutelados por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunitat Autònoma Valenciana.

Otros actores implicados serán: los propietarios de los inmuebles ubicados dentro del área “Els Rajolars”, la Confederación Hidrográfica del Júcar, por la afección al área de proyecto del cauce público del barranco “Riüet dels Frares”; la Generalitat Valenciana, como futura propietaria y gestora del edificio destinado a centro de formación profesional de alto rendimiento y, finalmente, las asociaciones de vecinos, colectivos y agrupaciones implicados en el proceso de participación ciudadana del desarrollo del ámbito de concurso.

2.2.- CUALIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE DEL EQUIPO

El equipo que presente una propuesta estará liderado por un arquitecto/a con las competencias y atribuciones profesionales marcadas por la Ley.

2.3.- COMPETENCIAS CONVENIENTES DEL EQUIPO

Las características del emplazamiento y los objetivos requieren competencias en los miembros del equipo que radiquen en las especialidades de: urbanismo y ordenación territorial, ingeniería civil, movilidad sostenible, paisajismo, industria, economía y gestión empresarial, medioambiente, participación ciudadana, formación profesional, etc.

2.4.- DIVULGACIÓN DEL CONCURSO Y DE SUS RESULTADOS

El Ayuntamiento y la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, contribuirán a la divulgación del concurso complementando las acciones de EUROPAN España para incrementar su difusión en general y específicamente en sus diferentes fases mediante sesiones informativas y participativas con asociaciones de vecinos, colectivos y agrupaciones implicados, exposiciones del concurso, así como otras que se consideren adecuadas y convenientes durante todo el proceso.

2.5.- PARTICIPACIÓN DEL REPRESENTANTE DEL EMPLAZAMIENTO

El Alcalde del Ayuntamiento de Oliva, o persona en quien delegue, participará en la primera reunión del jurado como representante del emplazamiento.

2.6.- FASE POSTERIOR AL CONCURSO

Las características de la actuación llevan a proponer, por parte del Ayuntamiento de Oliva y en la fase posterior al concurso, el encargo profesional de la redacción y consecución del Plan de Viabilidad del Desarrollo Urbanístico del Área “Els Rajolars”, que básicamente contendrá:

- Determinación del objetivo definitivo a alcanzar, a partir de las ideas extraídas del concurso, de la participación ciudadana y de la estrategia municipal.
- Fundamento del objetivo propuesto, desde el análisis previo y la determinación de las directrices vehiculares.
- Estrategia a seguir para culminar con el objetivo previsto, mediante la adecuada gobernanza del sistema.

2.7.-PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA EL ENCARGO PROFESIONAL

El procedimiento previsto para la contratación del encargo profesional del Plan de Viabilidad del Desarrollo Urbanístico del Área “Els Rajolars”, será de acuerdo con las Bases del concurso de proyectos con intervención del jurado EUROPAN 15.



3.- CONTEXTO TERRITORIAL Y URBANO DE OLIVA

Aspectos que concurren en el municipio de Oliva y que conviene tener en cuenta para la realización de la propuesta del concurso.

3.1.-LOCALIZACIÓN Y GEOGRAFÍA

El municipio de Oliva se encuentra situado justo en el límite Sur de la provincia de Valencia, junto al mar Mediterráneo. Dista 79 km (por carretera) de Valencia, capital de la Comunidad Valenciana a la que pertenece y 102km (por carretera) de Alicante.

Forma parte de la comarca de La Safor, situado al Sureste de la misma. Es el segundo municipio en población en importancia detrás de Gandía (capital de la comarca) y linda, por el Sur, con la provincia de Alicante, concretamente con la comarca de La Marina cuya capital es Denia. Dista de ambas capitales comarcales 8 y 20 km respectivamente. Las comarcas de La Safor y La Marina son probablemente de las más bellas de la Comunidad Valenciana

Su Término Municipal tiene una extensión de 5.961 ha. Limita al Norte con los municipios de l'Alquería de la Comtessa y Piles; al Oeste con los municipios de la Font d'En Carròs, Villalonga y Adsubia; al Sur con los municipios de Pego y Dénia y al Este con el Mar Mediterráneo. El núcleo principal de población se sitúa al Norte del Término Municipal, muy próximo a los de Piles y L'Alquería de la Comtessa, en la intersección de la zona montañosa con el llano, a 2,5 km del mar. Junto con el principal, el municipio cuenta con otros núcleos urbanos principalmente residenciales e industriales.

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística Oliva tiene empadronados 25.129 habitantes a fecha 1 de enero de 2019. El reciente estudio poblacional realizado en el Plan Municipal frente al Riesgo de Inundaciones, indica la siguiente distribución de la población:



Término municipal de Oliva

- La población del casco urbano principal (Oliva) es de unos 23.936 habitantes en 11.210 viviendas (año 2013). Una parte importante de estos habitantes se desplaza temporalmente, en época estival, a los núcleos urbanos situados en el litoral destinados a segunda residencia.

- La población en los núcleos localizados en el litoral es mayoritariamente de temporada, ocupándose las viviendas en los meses de verano y, en menor medida, los fines de semana y vacaciones prolongadas. Un 70% de los habitantes que ocupan este núcleo provienen del casco urbano, siendo el resto de procedencia comarcal, provincial o nacional y, en mucha menor medida, internacional. La población permanente estimada de todos estos núcleos litorales está alrededor de los 3.942 habitantes.

- Los núcleos de población situados hacia el interior del Término Municipal (urbanizaciones de montaña) cuentan con una población permanente estimada del orden de los 249 habitantes. Su ocupación máxima corresponde con los fines de semana y en la época estival.

La población existente dentro del área de proyecto no supera los 20 habitantes.

En cuanto a su altitud, la media en el principal núcleo urbano es de 25m, la mínima es el nivel del mar y la máxima es de 464 m en el monte Covatelles. La altitud media en el área del proyecto es de 23,50m.

El Término Municipal de Oliva presenta uno de los característicos perfiles de la zona costera mediterránea: se abre al Mar Mediterráneo en una longitud de costa de 8,5 km de playas arenosas bordeadas por un potente cordón dunar seguidas de planicies aluviales con extensas zonas de marjalería. A su espalda, se desarrolla una importante zona montañosa formada por las estribaciones de las sierras Safor y Mustalla con valles profundos cuyos barrancos desaguan sobre la planicie.

La planicie se encuentra muy antropizada, debido a su transformación para el uso agrícola desde el S.XII y a su urbanización para el uso residencial, principalmente en el litoral, desde mediados del S. XX. La principal zona de marjalería existente en ella es un humedal de gran valor ecológico que forma parte del Parque Natural del Marjal Pego-Oliva.

El clima de Oliva es típicamente mediterráneo, con inviernos suaves y veranos moderadamente cálidos. La proximidad al mar es un elemento regulador que evita las oscilaciones térmicas bruscas y, con parte de la franja montañosa, atenúa la penetración de aires fríos procedentes del norte. La media térmica invierno-verano, se sitúa entre 16°C y 26°C.

El régimen pluviométrico puede considerarse de intensidad moderada-alta, debido fundamentalmente a las alineaciones montañosas de la zona, las cuales inducen a la precipitación de la humedad que transporta el viento de Levante. La mayoría de los años la precipitación anual es superior a 500mm e inferior a 1.000mm, con un valor de la precipitación promedio anual de 850mm. No obstante, en los periodos húmedos, principalmente en el otoño, se registran importantes precipitaciones. Los vientos más frecuentes que afectan a Oliva son los de Levante y de Poniente. Mucho menos frecuentes son los vientos de componentes Norte y Suroeste.

El microclima más seco de la zona, la proximidad de las minas de arcilla, la existencia de agua y su distancia al núcleo urbano, fueron los elementos determinantes para la ubicación de las industrias ceramistas en esa parte del territorio municipal. También el clima propició, en su época, el secado de la uva pasa y el hecho de que la zona fuera refugio para la cura de enfermos afectados de tuberculosis.



Herencias del pasado industrial

3.2.-CONTEXTO SOCIO-CULTURAL Y LABORAL

3.2.1 De la ciudad

Oliva, al igual que los municipios de las comarcas colindantes, ha sido y sigue siendo una ciudad eminentemente agrícola. Esta circunstancia incide en el carácter social, cultural y laboral del municipio. Hasta mediados del siglo pasado, a excepción del trabajo agrícola, toda la actividad se desarrollaba en el principal núcleo urbano, por cuanto el concepto de ciudad productiva no está muy lejano.

El municipio ha sido receptor de diferentes oleadas de migrantes. En los años 60 del pasado S. XX, un importante número de migrantes de Andalucía y de Castilla la Mancha vinieron a Oliva y se integraron, en los sectores agrícola e industrial, principalmente en la industria ceramista, por lo que fueron agentes importantes en la producción y en el asentamiento residencial próximo a esa industria.

También desde finales la década de los 90 del S.XX han venido grupos importantes de migrantes, esta vez principalmente desde el noreste de Europa, del norte de África y de Sudamérica, integrándose en todos los sectores productivos. Aunque ha descendido sensiblemente su número inicial todavía tienen un importante peso poblacional. Su integración no ha supuesto importantes problemas sociales.

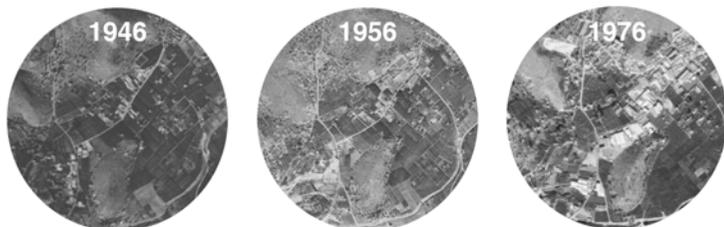
Pero también hemos sido migrantes. Un importante número de olivenses se desplazó en los años 60 y 70 del S. XX al centro de Europa en busca de oportunidades y mejora de su calidad de vida.

En estos momentos, como en el resto de España, una parte importante de la población olivense ha tenido que migrar para buscar oportunidades laborales que Oliva no ofrece. Es destacable la importancia de este hecho en la juventud y, sobre todo, en la de mayor cualificación. Podríamos decir que estamos “exportando talento”, pues la mayoría de estos jóvenes no encuentra, ni ve que se generen, oportunidades que les retengan. Esta es una de las principales razones que nos lleva a considerar que la formación profesional de alto rendimiento y la innovación deben ser motor de la zona que nos ocupa con el concurso. Consideramos que Oliva dispone de los elementos básicos para que, bajo un prisma diferente, se materialicen nuevos objetivos.

Oliva tiene un importantísimo pasado histórico que merece ser puesto en valor desde diversas ópticas. Desde la concienciación y utilizando nuevas estrategias, se pueden materializar muchas iniciativas transversales a los distintos sectores, principalmente en el sector turístico, con objetivos tan importantes como el de evitar su estacionalidad.

3.2.2 Del emplazamiento

Por su actividad industrial, el área “Els Rajolars”, fue marginal hasta mucho. El crecimiento poblacional y la expansión residencial la han acercado a la ciudad, principalmente por el barrio de Sant Francesc, encontrándonos en la actualidad con una zona degradada, la del área, junto a una zona residencial ligeramente marginal por la parte norte, entre el parque público Santa Anna y el área de proyecto.



3.2.3 Cambios previstos

La actuación sobre el área de proyecto y su integración en el resto de la ciudad y del territorio municipal, partiendo de una movilidad sostenible, debe generar sinergias capaces de conseguir tipos de producción que, además de contribuir al éxito de su desarrollo, complemente y reactive, sirviendo de ejemplo, otros del resto de la ciudad. Fomentar actuaciones innovadoras y alternativas en agroalimentación, cerámica, gestión del agua y en el turismo pueden, y deben, ser punto de partida y de referencia para la actividad productiva a implantar.



Evolución del territorio

Ortofoto zona “Els Rajolars” d’Oliva 1956 Ortofoto zona “Els Rajolars” d’Oliva 2019



Historia y memorias del lugar

3.3.-ACTIVIDAD ECONÓMICA

Históricamente, el sector económico más importante ha sido la agricultura. Los árabes introdujeron el cultivo de la caña de azúcar en el S. XII, siendo ésta, junto con la seda, la base económica de Oliva durante la Edad Media y parte de la Edad Moderna. A mediados del S.XIX, fueron sustituidos por los cultivos del arroz y del naranjo. El primero fue abandonado en la década de 1960, por lo que los antiguos marjales han vuelto a su estado natural. El cultivo de naranjos, cuyo cenit se alcanzó en la década de 1970, tiene actualmente carácter de monocultivo. El sector que más empleos genera directamente es el de servicios, seguido del industrial que se basa en derivados de la producción agrícola para su procesamiento y comercialización. El sector servicios, hasta que la agricultura entró en franca decadencia estaba íntimamente vinculado a ella. En la actualidad, se aprecia que ese vínculo cambia por el predominio del comercio y del turismo, iniciado en los años 60 del pasado siglo XX.

El declive generalizado del sector citrícola desde finales del s. XX en toda la Comunidad Valenciana ha supuesto la disminución progresiva de la superficie agraria utilizada. Oliva no ha sido ajena a esta dinámica, con una disminución de la superficie de cultivo y, con ello, del peso que el sector agrícola ha tenido tradicionalmente en la economía local.

Oliva tiene una ancestral tradición ceramista demostrada en los yacimientos del “Forn Romà” y de “Les Terreries Romanes” existentes dentro del principal núcleo urbano. Históricamente, también ha destacado por una cierta especialización ceramista. Aquellas viejas alfarerías, se iniciaron con la producción de elementos necesarios para la construcción (ladrillos y tejas) y destacaron en la producción de ánforas y otros tipos de recipientes para el transporte de aceite, vino y otras mercancías que se comercializaban por todo el Mediterráneo. Pero fue a mediados del pasado S. XX cuando se implantaron los nuevos procedimientos industriales generando una importante industria ceramista que ha decaído en el presente S.XXI. Es precisamente, y principalmente, en el área “Els Rajolars” donde esa industria ceramista se asentó.

3.4.-PLANEAMIENTO VIGENTE

Atendiendo la existencia de algunas industrias cerámicas, el Plan General de Ordenación Urbana de Oliva (PGOU), aprobado en 1965, delimitó para su regulación urbanística una “Zona Industrial” con menor tamaño que la actual, que no se materializó.

El PGOU vigente desde 1982 es el que impone una determinada ordenación urbanística de mayor calado y detalle, creando el Área de Suelo Urbano “Zona de Sustitución de Edificaciones y Usos” que abarca toda el área “Els Rajolars”.

3.5.-PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA ZONA DELS RAJOLARS

Cuando se elaboró el vigente PGOU, la producción industrial de “Els Rajolars” se encontraba en pleno rendimiento. El Ayuntamiento, intuyendo su caída, optó por desplazar las industrias a nuevos emplazamientos y por la sustitución de la industria por edificaciones residenciales. Determinó así la creación de esta “Zona de Substitución de Edificaciones y Usos”, exigiendo en las Normas Urbanísticas la sustitución progresiva de las fábricas por edificaciones residenciales aisladas con baja densidad, aunque permitiendo la ampliación, en un 20%, de las edificaciones existentes en las industrias con actividad en funcionamiento.

Se pretendía esa transformación a través el desarrollo de 8 Unidades de Ejecución independientes que absorbiesen las cargas para la obtención de los espacios públicos y la dotación de un espacio escolar. El Plan permitía, así mismo, diferentes usos: residencial, hoteles, comercial, cultural, oficinas, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento. Excluía, sin embargo, el uso artesanal, almacenes e industrial.

Hace muchos años que la mayoría de las industrias de “Els Rajolars” están inactivas y todavía hoy no se ha llevado a cabo el desarrollo de ninguna de las Unidades de Ejecución, aunque el Ayuntamiento ha permitido (a precario) la implantación de actividades de escasa importancia. Así, se puede concluir que no se han alcanzado los objetivos pretendidos por el PGOU.



Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

Zona de sustitución de edificaciones y usos. Desarrollo previsto en 8 Unidades de Actuación.



Herencias del pasado Industrial (foto 1 y 2)
Parque Natural del Marjal Pego-Oliva (foto 3)
Villa Ferrera-Unifamiliar Aislada (Foto 4)

4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE REFLEXIÓN

4.1.-TRANSFORMACIÓN DESEADA

Características definitorias del área de reflexión.

Como punto de partida para alcanzar el objetivo municipal remarcamos, en base a lo anteriormente indicado, las características definitorias del área de trabajo:

- Antigua zona industrial mayoritariamente abandonada que, en la actualidad, mantiene una fuerte identidad industrial local con la presencia de chimeneas, hornos, edificios y amplias zonas de secado.
- Zona urbana planificada para uso residencial.
- Área urbana de transición ciudad-huerta.
- Área urbana de transición ciudad-montaña.

4.2.-POTENCIALIDADES DEL ÁREA DE REFLEXIÓN

Área perfecta para fomentar la diversidad funcional (residencial-productiva) por su tradición y por su ubicación respecto al resto de la ciudad, al término municipal y a las principales vías de comunicación.

Área colindante con zonas urbanas que presentan vulnerabilidades urbanas graves (Casco Antiguo, Carrasca), por lo que podría convertirse en revulsivo para ambas.

Área urbana de transición entre lo rural (campos de cultivo) y lo natural (lugares de interés medioambiental: Parque Natural del Marjal Pego-Oliva, zona de montañas, zonas vinculadas al agua, dunas del litoral y playas, etc.).

No debemos olvidar el ancestral posicionamiento de Oliva como municipio eminentemente agrícola que ha sabido dominar el agua para su aprovechamiento y para defenderse de ella. Este desarrollo en el tiempo se ha mostrado hasta mediados del siglo XX altamente eficiente y sostenible.

Oliva viene demostrando últimamente su importante posición geográfica para la captación de nuevas ideas de desarrollo futuro, principalmente vinculadas al ocio y al turismo, al encontrarse prácticamente equidistante de las dos capitales de provincia próximas, Valencia y Alicante, por lo que tiene al alcance las macro-infraestructuras que estas ofrecen (puertos, aeropuertos, servicios, etc.), y al mismo tiempo se sitúa centrada respecto a las dos capitales comarcales Gandía y Denia.

4.3.-ELEMENTOS INFLUYENTES SOBRE EL EMPLAZAMIENTO PROPUESTO

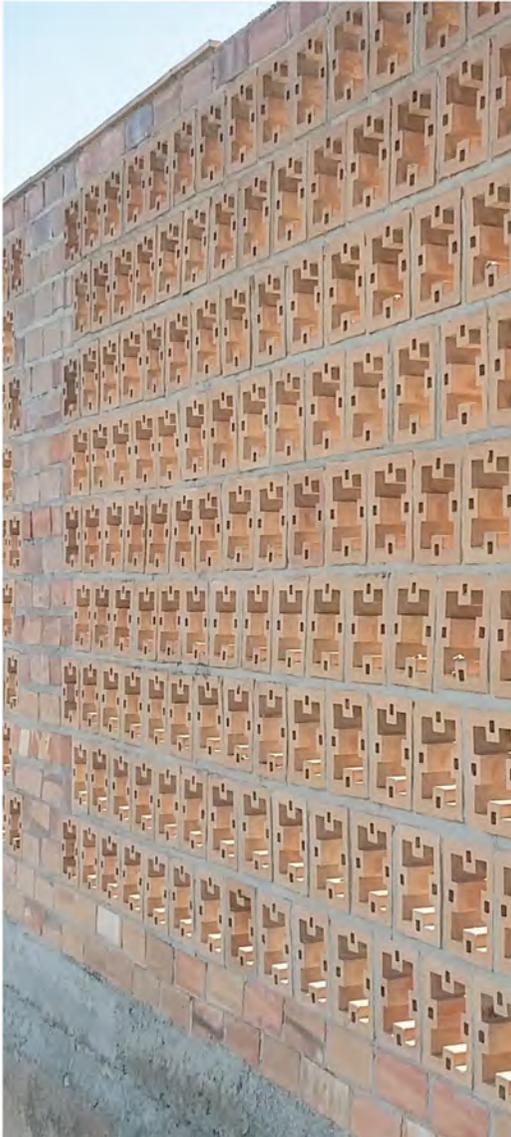
Diferenciaremos entre elementos internos y elementos externos próximos susceptibles de ser relacionados.

4.3.1 Elementos internos: preexistencias, herencias del pasado.

- Fábricas ceramistas, con sus edificaciones e instalaciones: muros de cerramiento (celosías realizadas con excedentes de material producido), cubiertas (recuperación de las tejas antiguas), estructuras ligeras, patios de trasiego, etc.
- Chimeneas (protegidas por el PGOU) de ladrillo, de unos 40 metros de altura, que hacen único el paisaje urbano de Oliva y los hornos vinculados a ellas.
- Elementos de carácter residencial, como la “Villa Ferrera” (edificio construido a principios del siglo XX, Arquitecto: Luis Sancho Coloma), además de otros edificios residenciales con cierto interés arquitectónico y paisajístico (del siglo XIX y XX).
- Equipamientos, como las primeras instalaciones de captación y distribución de agua potable para el principal núcleo urbano (pozos y estaciones de bombeo), de principios del S. XX., del concesionario municipal “Sucesores de Pascual Bolinches SL”, y un tanatorio de gestión privada.
- Elemento geográfico, el barranco “Riüet dels Frares”, que atraviesa, de Oeste a Este, gran parte de la zona de actuación.

4.3.2 Elementos externos próximos susceptibles de ser relacionados:

- El principal patrimonio de Oliva es su extenso y diverso territorio municipal. Contiene elementos determinantes que deben ser considerados en la actuación.
- Parque público Santa Anna.
- El cementerio Municipal.
- El extenso litoral del municipio se encuentra a tan solo a 30 minutos andando de la zona “Els Rajolars”. Es un elemento muy interesante para estudiar las posibles conexiones físicas, así como tener en cuenta el contacto visual presente en la zona, además, hoy por hoy es la principal atracción turística del municipio.
- El parque natural del “Marjal de Pego-Oliva”, cuya zona de recepción (hoy en día por desarrollar) se encuentra situado a 12 minutos (en coche) de la zona. Se trata de un elemento con enormes potencialidades turísticas y medioambientales, a ser consideradas en el desarrollo productivo del área de proyecto.
- Las antiguas minas de arcilla, actualmente abandonadas, nos presentan importantes oportunidades de actuación sobre ellas que pueden incidir sobre el área de proyecto.
- La orografía condiciona el área de proyecto bajo el punto de vista hidrológico, por lo que las escorrentías de aguas pluviales sobre la zona han de ser altamente consideradas en el desarrollo de la ordenación. Así mismo, se deberán considerar los condicionantes impuestos por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), ya que en su cartografía de Peligrosidad señala una zona de riesgo geomorfológico provocado por el barranco “Riüet dels Frares”.



Celosias. Cerramientos de las fábricas, realizadas con sobrantes de la producción.

4.4 RED DE TRANSPORTE

4.4.1.-Red de carreteras

Oliva presenta **graves carencias** desde el punto de vista de la movilidad territorial. Las vías principales de **comunicación** son: la N-332, que transcurre por el interior del núcleo urbano provocando serios problemas de congestión de tráfico con gran flujo de camiones, accidentes y ruidos; y la autopista AP-7, que discurre por el oeste del municipio y cuenta con conexión a Oliva, pero que al ser una vía con peaje soporta un número muy inferior de desplazamientos.

Otras vías de menor entidad que conectan Oliva con los municipios cercanos son: CV-670, comunica Oliva con el Grau de Gandía y actúa como segunda vía de conexión entre los municipios costeros de La Safor; CV-682, vía obsoleta entre Oliva y la Font d'Encarròs; CV-715 que une Oliva con Pego y cuenta con un volumen de tráfico mayor y la CV-678 entre Pego y la Playa de Oliva (en su límite sur) atravesando la marjal Pego-Oliva.

4.4.2.-Infraestructura ferroviaria

El municipio de Oliva se encuentra desconectado de la red general desde el 1974 cuando se suprimió la línea de vía estrecha que unía Carcaixent-Denia. La recuperación de este trayecto es una de las grandes reivindicaciones a nivel regional, este eje contribuiría a la conexión Norte-Sur de la Comunidad Valenciana.

4.4.3.-Conexión marítima

Oliva tiene un pequeño puerto deportivo, llamado La Goleta, que no tiene la capacidad de ofrecer un servicio de transporte de mercancías o pasajeros (como Denia y Gandía).

4.3.4 Conexiones no motorizadas

Encontramos varios carriles bici de distinta entidad. El principal es la vía verde Gandía-Oliva (sobre el trazado de la antigua vía ferroviaria) y otros, de menor importancia, que transcurren sin formar parte de una red ciclista planificada intentan conectar con la playa. El Ayuntamiento está trabajando, a través del PMUS, en la implantación de una red ciclista local apoyada en la extensa red de caminos rurales existentes.

Como conclusión, el estado actual de la red de transportes, principalmente la red de carreteras (para vehículos motorizados) y la falta de carriles bici favorecen la congestión del principal núcleo urbano.

Además, el Casco Antiguo presenta una morfología y una densidad bastante incompatible con la movilidad existente en la actualidad. Hay, además, una fuerte demanda de aparcamiento por la importante carencia de dotaciones públicas de estacionamiento según el PGOU actual.

Es una necesidad importante para Oliva la redacción y la ejecución del PMUS. El municipio necesita actualizar la infraestructura propia y la oferta alternativa de sistemas de transporte sostenibles.

4.5.-ESTRUCTURA URBANA

El resultado de la nueva planificación ha de ofrecer, además del carácter propio de la misma, una adecuada articulación con el resto del núcleo urbano mediante las zonas urbanas colindantes: casco antiguo, parque público “Santa Anna”, ensanche, ciudad jardín. Juntas deben contribuir a una mejor cohesión urbana y, por tanto, social.

Es necesario conseguir, con la actuación, la neutralización del carácter de marginalidad de las zonas limítrofes del casco antiguo y del ensanche, así como, el de la elitista zona “Ciudad Jardín” y, por supuesto, evitar la creación de una isla urbana desvinculada del núcleo urbano. En definitiva, se trata de difuminar las diferencias entre las distintas zonas mediante la creación de elementos urbanos conectores y el maclaje de usos compartidos.



Riesgo de inundaciones. PATRICOVA.



Estructura urbana, esquema de la red viaria.



Chimeneas de ladrillo, únicos elementos protegidos por el PGOU.

5.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE PROYECTO

El corazón del ámbito de la actuación afecta a un área de suelo urbano residencial e industrial, que engloba una superficie total de 177.380,00m². Constituida principalmente por la “Zona de sustitución de edificaciones y usos”, de 171.463m², de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Oliva (PGOU) que prevé para su desarrollo urbanístico 8 Unidades de Actuación, se le ha añadido para el concurso EUROPAN 15 una manzana de 3.300 m² situada al noroeste de la zona anteriormente indicada, por la afectación del cauce del barranco “Riüet dels Frares”.

La zona propuesta fue objeto, a partir de los años 50 del siglo pasado, de una importante implantación de industrias para la elaboración de productos cerámicos para la construcción, llegando a convertirse en un potente “polígono industrial” que alcanzó altos niveles de producción durante los años 70. Cabe recordar que Oliva tiene una ancestral tradición ceramista demostrada en los yacimientos del “Forn Roma” y de las “Terrisseries Romanes” existentes dentro del núcleo principal urbano. Con anterioridad, se destinó al secado de la uva pasa, de ahí la existencia de algunas edificaciones conocidas vulgarmente como “sequers” (secaderos). También, por su clima, fue refugio para la cura de enfermos de tuberculosis.

El PGOU fue aprobado en noviembre de 1982. Aunque, en aquel momento, la mayoría de las fábricas en producción estaban activas, se intuía su posible declive. El Plan previó para la zona, en aquel entonces ocupada en su mayor parte con industrias principalmente ceramistas y de hormigón, un mecanismo de transición que permitía la continuidad de dichas actividades, e incluso su ampliación en un 20% sobre la existente a la aprobación de dicho PGOU, hasta su extinción, momento en el que se transformaría en un suelo residencial con tipología edificatoria aislada.

Los diferentes vaivenes de la industria de la construcción y la tipología empresarial (principalmente empresas familiares) de estas industrias han dado como resultado que, en la actualidad, la mayoría de las fábricas se encuentren cerradas, quedando solo una de ellas activa para producción ceramista. En otras, se han implantado, a precario, pequeñas actividades (talleres, aparcamientos de caravanas, etc.), no habiéndose conseguido el objetivo del PGOU.



Por tanto, no se han cubierto los objetivos del PGOU y el resultado es que la mayor parte de ese suelo está abandonado y sin perspectivas claras de desarrollo, observándose en él profusión de antiguas naves industriales en estado muy deficiente, cuando no ruinoso, extensas zonas, antiguamente destinadas a secadero y almacenamiento de materiales, sin uso, diez chimeneas (protegidas por el PGOU), varios hornos industriales, antiguas viviendas abandonadas y algunas viviendas en uso, algunas de ellas con cierto interés arquitectónico.

Medioambientalmente hay que destacar en la zona: su microclima, su orografía y, principalmente la existencia del barranco “Riüet dels Frares” que lo atraviesa de oeste a este, en parte canalizado y cubierto. La existencia de este barranco no fue considerada en el PGOU.

La zona queda atravesada de oeste a este por un vial urbano principal, el Paseo Ladrillares que la conecta interiormente y exteriormente, por sus extremos, con los caminos rurales de La Carrasca y de l’Elca, y con el resto del principal núcleo urbano.

Características del entorno:

La zona dispone de elementos determinantes que deben ser estudiados. Iniciando el recorrido por el norte y girando en sentido horario, observamos:

- El Parque público de la montaña de Santa Anna, situado junto al borde norte del ámbito de estudio, y en el centro del principal núcleo urbano.
- La Zona Urbana Residencial “Casco Antiguo”.
- La Zona Urbana Residencial “Ensanche”.
- El camino rural de La Carrasca, que comunica el principal núcleo urbano con una amplia zona del término municipal y facilita el acceso a la carretera CV-715 y a la carretera N-332.
- El suelo no urbanizable común delimitado al sur por el camino rural del Cementerio Municipal, situado junto a la margen izquierda del barranco Riu Alfadalí, y que contiene la montaña del Algar, la parte alta de esta última con la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido Montañas.

- El camino rural de l’Elca que igualmente comunica el principal núcleo urbano con otra importante parte del territorio municipal. Y como continuación de este y dentro de la trama urbana el vial público Camí Collado.
- Los suelos urbanizables no programados residenciales de Sant Antoni y de la montaña de La Creu.
- Y el suelo urbano residencial “Ciudad Jardín”.
- Un pequeño núcleo de viviendas construidas junto al camino de la Carrasca que requiere de su adecuada incorporación a la trama urbana.

5.1 ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS POR EDIFICAR

Prácticamente 100% del espacio es privado. Solo un bajo porcentaje pertenece a suelo público y corresponde exclusivamente a la trama viaria y al barranco.

Actualmente, el suelo privado pertenece en su mayoría a herederos de antiguas empresas que, por su actividad, necesitaban de grandes extensiones de suelo donde menos de un tercio está edificado.

5.2 ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS POR REGENERAR

El PGOU diferencia entre espacios públicos y privados. En la propuesta del proyecto, no se consideran estas limitaciones; primará el criterio de los equipos. La única condición que se debería mantenerse es la vinculación directa de los espacios públicos con las chimeneas de ladrillo (únicos elementos protegidos).

En los espacios privados, todas las edificaciones e instalaciones serán analizadas y los equipos participantes decidirán si reutilizar o demoler con la máxima libertad para desarrollar una propuesta adecuada al programa de necesidades de la zona y del municipio.



6. PROGRAMA DE NECESIDADES

La sociedad local de Oliva, así lo asume el Ayuntamiento, demanda una solución en la zona de “Els Rajolars” y un nuevo, importante y diverso estímulo económico para la ciudad. El programa de actuación responde, por un lado, a las preguntas esenciales que fundamentan los objetivos y, por otro, a cómo llevarlo a cabo, a analizar su posibilidad de implantación.

6.1. RE-ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA

La propuesta urbanística debe tener en cuenta las siguientes necesidades:

6.1.1.- Articulación con la ciudad

- Conseguir la neutralización del carácter de marginalidad de las zonas limítrofes del Casco Antiguo y del Ensanche, así como el elitista de la zona Ciudad Jardín y, por supuesto, evitar la creación de una nueva isla urbana desvinculada del principal núcleo urbano.
- La creación de elementos urbanos conectores y el maclaje de usos compartidos para difuminar las diferencias entre las distintas zonas.
- Considerar la urbanización pendiente de la zona colindante “Ciudad Jardín”, realizar la materialización del parque público “Santa Anna”, así como rematar y mejorar la urbanización de los bordes de las partes limítrofes de las zonas ya urbanizadas.

6.1.2.- Articulación con edificaciones residenciales diseminadas próximas

Dada la proximidad de dichas edificaciones a la zona de proyecto, es conveniente abordar la articulación entre ambas, considerando los edificios con interés arquitectónico y estableciendo los usos que requieren un mayor espacio y disposición en un suelo con carácter más rural

6.1.3 Movilidad intra y extraurbana

Implantar una movilidad urbana totalmente sostenible, disponer los elementos urbanísticos necesarios para conseguir una adecuada integración mediante la movilidad para los distintos modos de transporte predominando los no motorizados.

- Ahorro energético y eliminación de huella energética,
- Potenciación de los modos de transporte públicos y el fomento de los modos de transporte no motorizados (a pie, ciclista).
- La condición de borde de ciudad conlleva, implícitamente, atender sus conexiones con el exterior, tanto a nivel municipal como a supramunicipal, mediante las distintas redes de transporte existentes, y previstas, en el término municipal.
- Como la zona de proyecto se encuentra alejada del centro urbano y de los principales servicios públicos la movilidad será un factor clave para su integración en el principal núcleo urbano.
- Disposición de viales donde predomine la circulación peatonal y ciclista, sin dejar de considerar el acceso de vehículos, atendiendo fundamentalmente a los de transporte público y de servicios.
- Analizar el acceso directo al área desde el exterior, y el acceso al resto de la ciudad, a través de aquella.

6.1.4.- Borde de ciudad

- Resolver el borde mismo con la inmediata zona agrícola.
- Determinar los elementos que contribuirán a materializar el objetivo.
- Disposición de elementos propios de recepción de la ciudad para que las posibilidades que se nos presentan, en el corto plazo, mediante la nueva conexión sur de la autopista AP-7, la zona, por ella misma o junto con las colindantes, pueda ofrecer servicios de recepción (estacionamiento de camiones y autobuses), transporte público, hospedaje, avituallamiento, logística, etc.

6.1.5 Espacio público

La red de espacios públicos del área deberá ser el esqueleto configurador del barrio y elemento colaborador en la conexión con los entornos naturales próximos (playas, parque natural, zona de montaña, etc.).

- Nueva concepción del espacio público y del paisaje urbano.
- Generar barrio mediante los espacios públicos, favoreciendo la interrelación personal, la participación ciudadana y la posibilidad de albergar actividades temporales.
- Potenciar la interrelación de este espacio público urbano y, con ello, de la ciudad, con el medio natural.

6.2. TIPOLOGÍAS

Procurar una tipología edificatoria compatible con el objetivo final.

6.2.1 Conservación y reutilización de preexistencias

- Deberes de conservación y mantenimiento de las edificaciones protegidas (chimeneas de ladrillo).
- Selección de las edificaciones existentes emblemáticas (industriales y residenciales), en su totalidad o en sus partes, que puedan despertar interés por su valor o por su adaptación a los usos propuestos.
- En la propuesta urbanística se deberían establecer criterios conservacionistas e integradores que conduzcan a la puesta en valor de dichos elementos mediante su real integración.

6.2.2 Elección de las tipologías edificatorias

Procurar unas tipologías edificatorias compatibles con el objetivo final, que permitan las implantaciones y convivencia del resto de los usos posibles de una forma flexible y adaptable en el tiempo.

Eliminar ese vacío urbano actual y completarlo con una densidad y compacidad mínimas que subraye la identidad de esta zona en sí misma y como parte de la ciudad.



6.3. USOS MÚLTIPLES

6.3.1.- Elección de las tipologías edificatorias

Determinar los usos convenientes en el área para concretar qué tipo de actividades es posible incorporar en el área y, por tanto, en la ciudad, con el objetivo de mejorar la relación entre habitabilidad, producción y equipamientos, y el adecuado establecimiento de los servicios urbanos necesarios (favoreciendo la integración, combatiendo la gentrificación, creando nuevos modos de aprendizaje y de trabajo, y estableciendo nuevas formas de gestión sostenible y eficiente de los servicios públicos urbanos etc.)

6.3.2.- Relación con el tema EUROPA 15, Ciudad Productiva

La zona de proyecto es idónea para fomentar la diversidad funcional (residencial-productiva) por su tradición y por su ubicación respecto a la ciudad, al término municipal y a las principales vías de comunicación.

Así mismo, es propicia para fomentar la innovación ligada a los principales sectores productivos tradicionales del municipio (agroalimentario, industrial ceramista, turístico y gestión del agua), con la intención de potenciar el desarrollo de estos y diversificar el mercado productivo y laboral (viveros y espacios de co-working para emprendedores y artistas), incluso los vinculados al sector servicios (asistencia a la tercera edad), a la educación (escuelas infantiles) y a la formación profesional tanto en sectores tradicionales (cerámica, oficios para la construcción, artesanos en general, jardinería, horticultura, etc.) como en sectores innovadores.

- Conseguir habitar territorio productivo y producir en entorno residencial, facilitando el arraigo social.
- La gestión adecuada de las tensiones que puedan generarse por las nuevas relaciones entre producción y vida urbana. Integración de todos los ciclos de producción considerando la distribución, los residuos generados y el consumo.

6.4. CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE ALTO RENDIMIENTO

En la futura actuación, se considera determinante fomentar la formación profesional de alto rendimiento en nuevas tecnologías vinculadas a los sectores: industrial ceramista, agroalimentario, turístico e hidráulico; así como otros nuevos o existentes que la requieran, no solo a nivel local sino comarcal y provincial, mediante la disposición de un centro específico de alto rendimiento. Es clave una formación profesional dinámica, ajustada a las nuevas demandas y apoyada en las nuevas tecnologías.

El PGOU prevé en el área la disposición de un suelo dotacional escolar sin definición, estableciendo una ubicación que no debe ser condicionante para los equipos concursante.

Cabe indicar que en el área existen una fábrica ceramista en activo, la primera instalación de captación, bombeo y distribución de agua potable de Oliva, su proximidad con la zona agrícola y que desde ella se inician los caminos a una gran parte del medio natural.

El edificio y su entorno inmediato deben responder a las necesidades de ese uso y atender su autoabastecimiento, la eficiencia energética, en definitiva, su sostenibilidad ambiental.

6.5. PLAN DE EJECUCIÓN

Nos encontramos frente a un área de proyecto de gran extensión y complejidad por lo que su completa ejecución tendrá que superar determinados hitos que pueden influir dilatando la ejecución en el tiempo, incluso modificar aspectos determinantes. Se debería plantear, por consiguiente, una estrategia de ejecución por fases con una gestión diferenciada.

En coherencia con el tema ciudad productiva, las propuestas deberán mostrar la manera en la que la transformación propuesta contribuye al impulso y a la recuperación de las actividades productivas.

