

MASTER PLAN PARA EL PROYECTO CIUDAD DE LAS LENGUAS CASTELLÓN

SOCIEDAD PROYECTOS TEMÁTICOS COMUNIDAD VALENCIANA

SAMARUC

SINTESIS DEL CONCURSO

1. ORDENACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA. IDEAS FUERZA

1.0 INTRODUCCIÓN

EL LUGAR

La propuesta se basa en la recuperación del paisaje original del territorio, específico del litoral mediterráneo de la costa valenciana y en particular de la castellanense. La sucesión natural, mar, arena, cordón dunar, humedal, ciudad y montaña, reaparece en otra escala mediante la manipulación de la topografía y la disposición de todos los elementos estructurantes del Máster Plan; viales y edificaciones. Esta secuencia se traduce en franjas Norte-Sur de paisaje -franja del arenal, del marjal y urbana- de tipos de edificación y de régimen de explotación, ligadas a la línea de protección marítimo terrestre.

La zona Sur de la parcela adquiere la condición de puerta de acceso recogiendo en una rotonda el vial de la costa y el camino de la Plana que conecta con la Ronda, la ermita de Lledó y el auditorio. De esta manera mediante la concentración del aparcamiento en esa zona se libera de tráfico grueso la primera línea de playa, enfatizando su carácter público.

El sistema estructurante de la propuesta está constituido por un paseo marítimo peatonal continuo de 2.500m que se convierte, en paseo dunar, en paseo marjal, en rambla urbana y finalmente en paseo de ribera de río en su lado norte. Este elemento organizador constituye la primera fase de la intervención y ordena los aparcamientos, instalaciones urbanas y ayuda a configurar los bordes y límites entre las distintas parcelas y entre los distintos elementos naturales.

Este elemento vertebrador relaciona una cadena de edificios con formas diversas y flexibles; lenguas, estrellas, elementos casi acuáticos y vivos.

La propuesta, por tanto, recupera la naturaleza *autóctona*, y plantea una estructura urbana *específica* para este lugar.

Precisamente, por lo "*autóctono*" de lo natural y lo "*específico*" de lo biológico, se adopta para el concurso el lema "*Samarucs*"; peces en peligro de extinción que sólo existen en los humedales y ullales, desde Pegó hasta Peñíscola.

El centro neurálgico de este recorrido y del máster plan es la Plaza de las Lenguas, espacio situado en el centro de gravedad del proyecto y conectado con el cordón dunar y la playa que da acceso a los edificios de carácter educativo y cultural.

La organización de la edificación respecto a la rambla urbana permite una gran permeabilidad transversal y una alternancia de vistas tanto al mar como a la montaña.

Los edificios se desarrollan en planta y suben puntualmente con cubiertas inclinadas para buscar las mejores orientaciones y vistas.

Esta estrategia funde la atención por la escala urbana en la rambla con la escala del paisaje, ofreciendo un perfil icónico pero respetuoso e integrado, especialmente con el skyline del desierto de las Palmas, y una imagen representativa e institucional tanto desde el mar como desde la Plana de Castellón.

EL PROGRAMA

La propuesta de usos se basa en configurar una propuesta de ocio, terciario, deportivo y hotelero única en el litoral mediterráneo español. Este proyecto está fundamentado en un estudio de inversión (construcción y gestión) y viabilidad contrastado por diversas empresas de gestión y ocio, pero al tiempo permite gracias a su configuración técnica, como su estructura de parcelario, una gran flexibilidad a la hora de los usos y las formas de los edificios.

De esta manera junto a la playa aparece un equipamiento deportivo con campos de fútbol, fútbol 7 y otros deportes que en la temporada estival serán utilizados por el público general y en durante el resto del año estarán vinculados a un centro de alto rendimiento deportivo conectado directamente con la plaza de las lenguas. Un cordón de aparcamientos y edificación auxiliar (vestuarios, restaurantes etc) se dispone en régimen de concesión oculto debajo de la topografía del parque.

La parte central de la propuesta organiza un parque acuático de 130.000m² de suelo utilizado los 12 meses del año como parque recreativo en el lado Sur y parque estacional acuático en el lado Norte junto a la desembocadura del río. La disposición de los elementos lúdicos en altura (toboganes etc) se sitúa en los bordes y de manera ligera y permeable, constituyendo esculturas en el período del año que no son utilizados.

La disposición y clase de vegetación (véase el estudio relativo a las mismas) y de elementos de agua en el parque y en otro equipamiento deportivo (pitch and putt relacionado con los hoteles) obedece a una estrategia de refrigeración adiabática de los edificios y espacios comunes aprovechando las brisas y los vientos dominantes en Castellón. De esta manera, edificación y territorio están íntimamente relacionados.

Las edificaciones propiamente dichas incluyen al lado norte de la plaza de las lenguas un hotel de 5*(100-150hab) y otro de 4* (150-200hab) con, entre ellos, un pequeño centro de convenciones y vivero de empresas, y del lado del parque, una pequeña casa de campo de golf y edificio para spa. Del lado sur de la plaza encontramos el CAR, un centro comercial y un centro de ocio con minicines y restaurantes. Completa la propuesta de usos la disposición de una serie de viviendas destinadas al realojo.

MATERIALIZACIÓN Y VIABILIDAD

La operación busca minimizar y agilizar la primera intervención para facilitar su puesta en marcha, estableciendo una operación de movimiento de tierras para la construcción del paseo continuo a una cota de +1.5m favoreciendo las vistas y la disposición de un aparcamiento lineal sin afectación del nivel freático. La estructura del proyecto permite una secuenciación en fases casi ilimitada reflejada en el correspondiente esquema, gracias a la construcción independiente de los eslabones de esta cadena.

Los usos y las propuestas de concesión y canon aparecen en el capítulo correspondiente de la memoria y justifican la viabilidad económica de la operación, contrastada con empresas de la zona del ámbito de la construcción y de la promoción en el sector del ocio.

Se establece una estrategia de sostenibilidad pasiva relacionada con las orientaciones, protecciones solares etc de los edificios y con las permeabilidades, adecuación de especies etc de los espacios libres. Además se establecen mecanismos de sostenibilidad activa mediante la utilización de paneles solares tanto de agua caliente sanitaria como fotovoltaica, el uso del ciclo del agua tanto en los edificios (recuperación de aguas grises) como en el parque y los aparcamientos (depuración en estanques naturales de las pluviales) y el uso del agua del nivel freático para la refrigeración de los edificios. Todo ello se desarrolla en el correspondiente punto.

Los materiales empleados son de la zona, con un acento puesto en la cerámica y combinan la tradición con la alta tecnología. No obstante se puede incidir en que el principal material de la intervención son los elementos naturales del paisaje que se recupera; taludes, topografías dunares y vegetación.

1.1 LAS FRANJAS DE PAISAJES

La propuesta se basa en la recuperación del paisaje original del territorio, específico del litoral mediterráneo de la costa valenciana y en particular de la castellanense. La sucesión natural, mar, arena, cordón dunar, humedal, ciudad y montaña, reaparece en otra escala mediante la manipulación de la topografía y la disposición de todos los elementos estructurantes del Máster Plan; viales y edificaciones. Esta secuencia se traduce en franjas Norte-Sur de paisaje -franja del arenal, del marjal y urbana- de tipos de edificación y de régimen de explotación, ligadas a la línea de protección marítimo terrestre.

La propuesta surge de establecer esta relación entre el tipo de paisaje y las franjas de protección marítimo-terrestre.

La primera línea que se establece a los 100 metros del litoral sirve para señalar una primera zona de uso deportivo en donde el arenal es el elemento aglutinante. Por ello, se entiende que la primera franja de paisaje se utiliza también para establecer una primera franja de dotaciones deportiva a la playa. Por lo tanto, se dota al espacio público del litoral un área estrechamente relacionado.

La segunda línea que se establece a los 250 metros del litoral sirve para señalar una gran área de parque en donde el referente fundamentas son los marjales acuíferos autóctonos originados por la existencia del nivel freático. Esta condición natural es utilizada para extraer las posibilidades físicas de la presencia del agua y por tanto de su utilización para introducir el interés de un entorno acuático.

A partir de la línea de 250 metros aparece el paisaje urbano de uso social y recreativo general, recogiendo las posibilidades recogidas en el PGOU de Castellón de la Plana. Es decir, como Suelo Urbanizable dotacional y con una calificación de uso RD-SR socio recreativo de la red primaria, y a su vez recogiendo la conveniencia de la creación de un Centro de Ocio de ámbito subregional, según se establece en el apartado B.2.2 que indica el ámbito de actuación del Aeródromo como el emplazamiento más adecuado.

Con este criterio, la propuesta concilia la voluntad del planeamiento y el interés ecológico y del paisaje.



1.2 RELACION ENTRE PAISAJE Y EDIFICACIÓN

Cada Franja de paisaje recoge un tipo de edificación de diferente naturaleza por su ubicación.
El criterio utilizado es que la presencia de la edificación disminuye cuando se acerca hacia el litoral.

Franja del Arenal:

Así, en la franja más próxima, es decir, el denominado "Arenal" la edificación está "enterrada" por la formación de un gran talud que cubre el aparcamiento público para esta zona cerca de la playa. De igual manera ocurre con las instalaciones de vestuarios para la dotación deportiva. En este ámbito semienterrado también se ha previsto restaurantes, cafeterías y zona de ocio para discotecas o entretenimientos nocturnos.

Franja del Marjal:

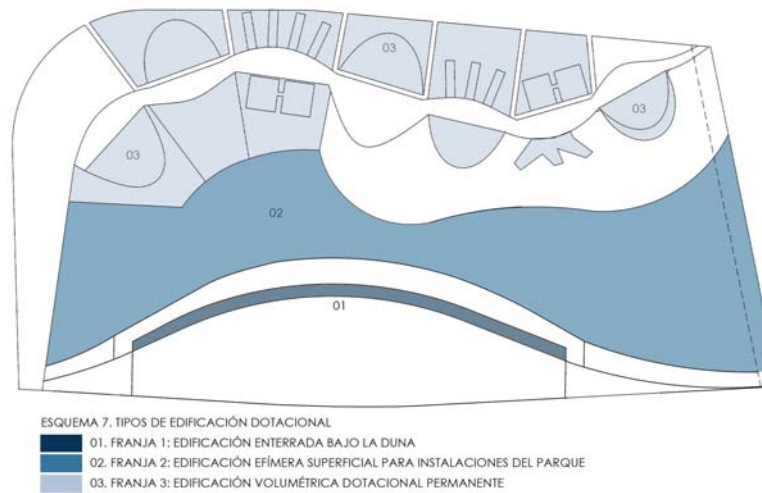
La siguiente franja de paisaje adquiere su nombre por la cercana presencia del nivel freático, en donde las superficies acuíferas emergen fácilmente. Por ello, la propuesta presenta un anteproyecto de parque temático que guarda una estrecha relación con la recuperación del paraje natural.

En esta zona la edificación adquiere una naturaleza efímera vinculada al programa y requerimientos del parque. El Master Plan reserva una edificabilidad para esta zona.

Franja Urbana:

La secuencia de dotaciones y equipamientos adquiere en esta zona una condición atemporal y una presencia que marca el carácter de La Ciudad de las Lenguas.

Si en las franjas de paisaje más próximas al litoral la edificación se subordina al paisaje, en esta zona ocurre lo contrario, pues la propia edificación junto a las infraestructuras urbanas, es la que determina el tipo de paisaje urbano.



2. ORGANIZACIÓN Y PROGRAMA

2.1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La propuesta de ideas para la realización del Master Plan para el proyecto “Ciudad de las Lenguas”, introduce la cuestión de los parámetros urbanísticos como instrumento eficaz de planeamiento.

Las determinaciones urbanísticas para la propuesta se desprenden de la consideración fundamental del interés paisajístico, de las propuestas de carácter social de las condiciones volumen para las zonas Z-RD del PGOU y de los requisitos de las propias bases de la convocatoria del concurso.

Estas determinaciones consisten concretamente en:

- 1- Señalamiento de las franjas de paisaje como determinación fundamental de los parámetros de calificación urbanística, de tipos de edificación y de usos.
- 2- Previsión de zona ajardinada pública de al menos un 20% del suelo.
- 3- Previsión de al menos un 60% de suelo de titularidad pública.

Por otra parte, esta propuesta introduce la definición de parámetros propios para la edificación ya que no alteran las determinaciones fundamentales de interés general.

La definición de los parámetros tiene por objeto minimizar la presencia de vehículos rodados, introducir una volumetría adecuada y maximizar las áreas verdes y de vialidad peatonal.

Un aspecto fundamental de la propuesta es el establecimiento de la cota de planta baja para el área de la edificación dotacional. Con el objeto de prever el número de plazas de aparcamiento necesarias, y teniendo a la vez en cuenta la presencia del nivel freático, se determina la cota de referencia de planta baja a 1,50 metros de altura sobre la rasante del vial perimetral existente, tomando como punto de referencia, su nivel en el punto más elevado. De esta manera se posibilita la construcción de aparcamiento en subsuelo al menor coste posible.

Se ha considerado la necesidad de dotar a todo el conjunto de una capacidad máxima de aparcamiento de vehículos de 4.000 plazas. El señalamiento de la cota de referencia de planta baja permite la previsión del máximo número de plazas en la mínima superficie. Se trata de una determinación basada en criterios de paisaje.

A su vez, también es una determinación basada en criterios de sostenibilidad, por cuanto que esta solución permite suprimir la vialidad rodada de vehículos en todo el ámbito. Esta solución se explica en el apartado de movilidad de esta memoria.

Por otra parte, la definición de parámetros urbanísticos se establece a través de los conceptos de titularidad, calificación del suelo, gálibos de máximo alcance, alturas reguladoras máximas, usos admisibles, previsiones de aparcamiento, etc...

Así mismo, la propuesta lleva implícita una previsión en cuanto a los derechos y obligaciones de los agentes que puedan participar en el desarrollo del Master Plan.

2.2 CLASIFICACIÓN Y TITULARIDAD DEL SUELO.

Con el objeto de otorgar la máxima flexibilidad, la propuesta para el Master Plan distingue entre la Titularidad del suelo y su Calificación urbanística.

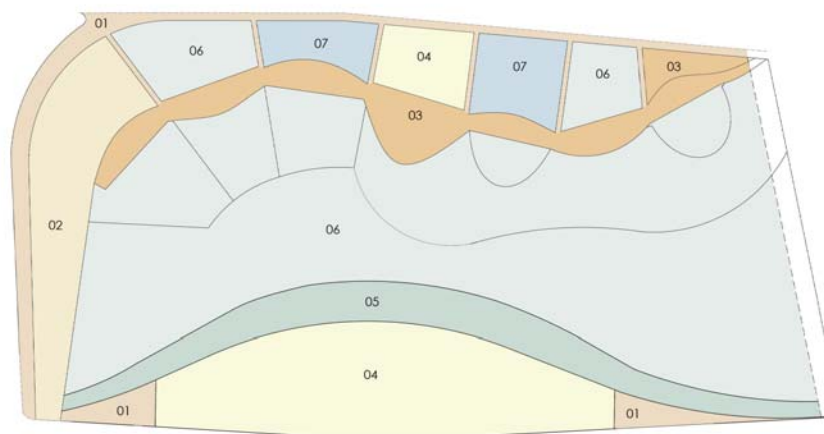
Por ello, la Ordenación se ha trazado desde la perspectiva entre la adecuación del uso y del emplazamiento, para posteriormente designar la titularidad de cada área. Las franjas del tipo de paisaje (Arenal, Marjal y Urbano) son los ejes sobre los que se traza el señalamiento de cada Calificación.

La franja del arenal recoge los usos deportivos sobre pista y las áreas de ocio más relacionadas con la restauración y el ocio nocturno.

La franja de los marjales se destina a los parques abiertos y a la actividad deportiva abierta como las actividades acuáticas o el golf.

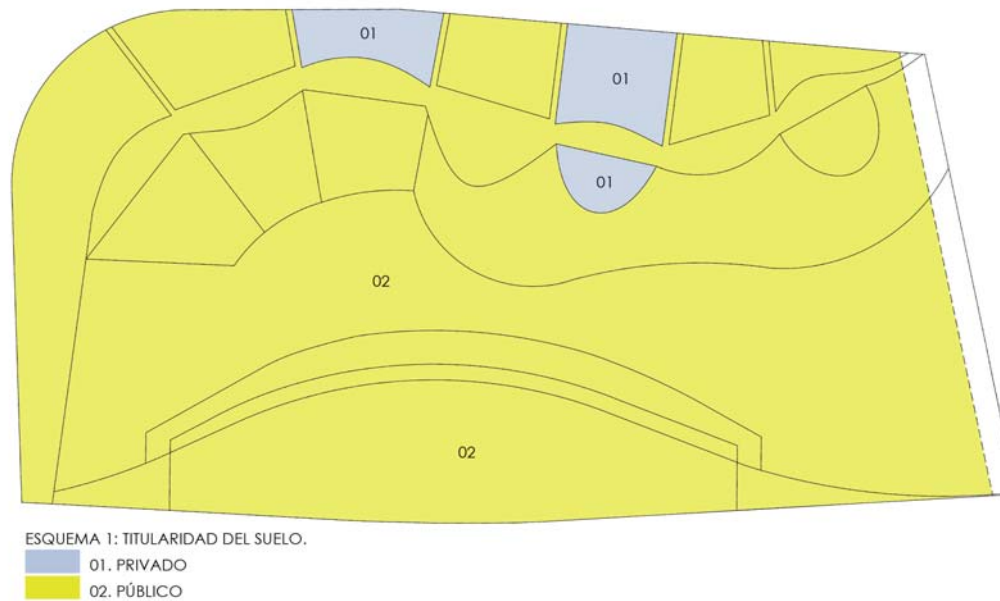
La franja de Paisaje urbano recoge las calificaciones relacionadas con los usos de carácter residencial de viviendas y hoteles, así como las dotaciones que requieren de edificación permanente, como la cultural, lúdico, terciaria y deportiva “indoor”.

Se establece una propuesta de Calificación Urbanística de la que se desprenderá cada regulación pormenorizada para cada una de ellas.



ESQUEMA 3: CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- 01. SISTEMAS GENERALES: VIALIDAD PÚBLICA
- 02. SISTEMA GENERALES: APARCAMIENTO PÚBLICO
- 03. SISTEMAS GENERALES: VIALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE. APARCAMIENTO Y ACCESOS BAJO RASANTE
- 04. EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- 05. SISTEMAS GENERALES: VIALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE E INSTALACIONES CON BAJO RASANTE
- 06. DOTACIONAL
- 07. RESIDENCIAL



2.3 ORGANIZACIÓN PARCELARIA.

El concepto de parcela para la propuesta del Master Plan requiere de descripción específica.

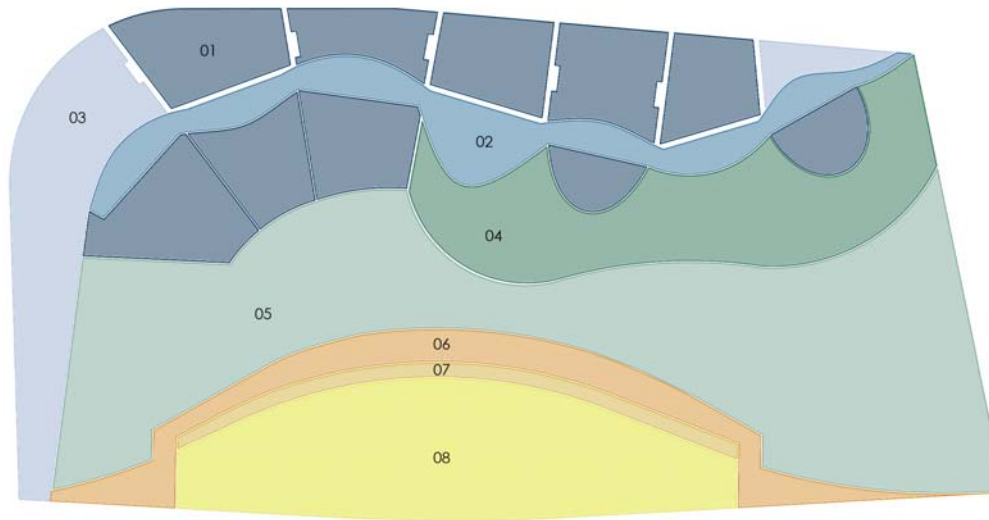
Al tratarse de una Ordenación Dotacional, el concepto de parcela no tiene una vinculación con el concepto de aprovechamiento urbanístico.

El objeto del Master Plan es dotar de los mejores equipamientos para la ciudad de las lenguas considerando un aspecto fundamental también la mejor previsión de zonas verdes públicas.

Por ello, esta propuesta introduce un concepto de instrumento urbanístico; se trata de establecer una estructura parcelaria para la definición de los parámetros reguladores de la edificación. Así, se establecen los parámetros de ocupación, edificabilidad, alturas, etc... propios de la volumetría.

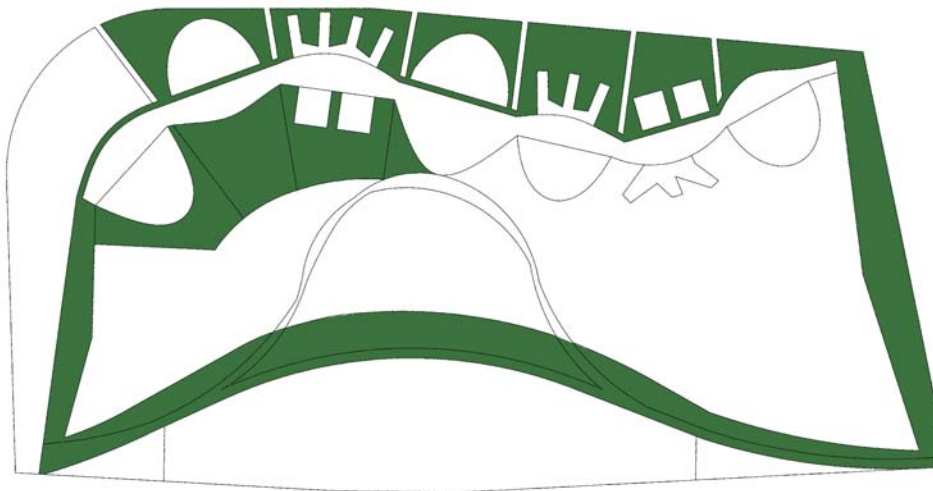
Sin embargo, la propuesta añade que el límite de la parcela para establecer las condiciones de edificación no tienen que ser necesariamente coincidentes con los límites del espacio urbano ni de la titularidad del suelo. Es decir, una vez construida la dotación, el espacio sobrante revierte al sector como zona verde urbanizada.

De esta manera se puede redactar un Master Plan sin la necesidad de señalar los últimos límites de cada edificio. Pero a su vez, se garantiza con la máxima flexibilidad la extensión y continuidad del espacio público ajardinado.



ESQUEMA 4: PARCELARIO.

- 01. PARCELARIO DE EDIFICACIONES
- 02. SISTEMA DE VIALIDAD PEATONAL Y APARCAMIENTO PÚBLICO ENTERRADO
- 03. APARCAMIENTO PÚBLICO EN SUPERFICIE Y PARCIALMENTE ENTERRADO
- 04. GOLF
- 05. PARQUE TEMÁTICO
- 06. APARCAMIENTO PÚBLICO ENTERRADO
- 07. ZONA DE OCIO, INSTALACIONES Y VESTUARIOS
- 08. ZONA DEPORTIVA



ESQUEMA 11. ZONAS VERDES PÚBLICAS

- ZONA VERDE PÚBLICA

2.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN

La regulación de la edificación se establece por medio de parámetros de condición de volumen:

PARCELA: Es la superficie de suelo que establece el uso y las condiciones de edificación.

EDIFICABILIDAD: Es la superficie de techo autorizada para cada parcela.

OCUPACIÓN S.R. Es el gálibo máximo que incluye la volumetría sobre la superficie. El gálibo de máximo alcance se establece en planta y en sección. El Master Plan respeta una relación máxima de un 60% entre gálibo y refundido de 2.007 del PGOU de Castellón.

OCUPACIÓN B.R. La propuesta distingue entre la ocupación sobre la rasante y el subsuelo para otorgar la máxima flexibilidad al Plan.

ALTURA: Se establecen alturas máximas para cada tipo de calificación.

NIVEL DE P.B. Con el objeto de conseguir la viabilidad de utilización del subsuelo, por la presencia próxima del nivel freático, la propuesta introduce el nivel de referencia de la planta baja a 1,50 metros respecto de la vialidad perimetral.

USOS: Los usos admisibles se adscriben para cada tipo de parcelario.

2.5 PROPUESTA DE USOS DE LA EDIFICACIÓN DOTACIONAL

Se distinguen los usos de carácter cultural, residencial, terciario, deportivo y lúdico. Para el área deportiva de la franja más próxima al litoral, se ha previsto una edificación integrada bajo el terreno que se destina a restauración y ocio.

Los usos admisibles para la edificación están adscritos a cada tipo de calificación. La propuesta complementa a cada calificación un ejemplo concreto no vinculante, pero orientativo.

Clave:	Definición:	Usos admisibles:
QP	<i>EQUIPAMIENTO</i>	QP-1 Deportivo y Lúdico (Vestuarios, Restaurantes, Discotecas) QP-2 Lúdico (Edificación vinculada al parque temático) QP-3 Cultural Docente (Edificio Ciudad de Las Lenguas)
DP	<i>DOTACIONAL</i>	DP-1 Socio- Recreativo (Cines, Comercial, Restaurantes, Ocio...) DP-2 Deportivo (centro de alto rendimiento, club de golf, Spa...) DP-3 Hotelero (Hoteles de diferentes categorías) DP-4 Terciario y Social (Vivero de empresas, Centro de convenciones, interés social...)
R	<i>RESIDENCIAL</i>	R-1 residencial (Viviendas de realojo libres y de protección oficial, y de titularidad pública o privada)

Ejemplos de usos admisibles para la edificación:



ESQUEMA 8: PROPUESTA DE POSIBLES USOS DE LA EDIFICACIÓN DOTACIONAL

- 01. COMERCIAL (COMERCIO, CINES)
- 02. RESERVA DE SUELO PARA INTERÉS SOCIAL
- 03. DEPORTIVO (CENTRO DE ALTO RENDIMIENTO, CLUB DE GOLF, SPA)
- 04. HOTELERO
- 05. RESIDENCIAL
- 06. RESTAURACIÓN, OCIO, (RESTAURANTES, CAFETERIAS, DISCOTECAS) Y DEPORTIVO (GIMNASIO, VESTUARIOS)
- 07. ADMINISTRATIVO (CENTRO DE CONVENCIONES, VIVERO DE EMPRESAS)
- 08. CULTURAL (CIUDAD DE LAS LENGUAS, SALA DE EXPOSICIONES)