

CONCURSO DE IDEAS MASTER PLAN CIUDAD DE LAS LENGUAS.
CASTELLÓN DE LA PLANA.

PROPUESTA PRESENTADA BAJO EL LEMA "DELTAVERDE"

La propuesta presentada bajo el lema "Deltaverde" por Sesan Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. contó con la colaboración de Santatecla Arquitectos, S.L.P.

MEMORIA GENERAL

1.-Exposición de la solución. Justificación de los criterios adoptados.

Los terrenos elegidos para la construcción de la Ciudad de las Lenguas tienen un enorme potencial para aunar en un solo objetivo la generación de actividad y la puesta en valor del paisaje.

En los últimos años se han llevado a cabo algunas actuaciones notables en Castellón, y específicamente en el entorno de la playa: la regeneración dunar, los aparcamientos integrados, la renovación del paseo marítimo y el puerto, etc. Se dispone por tanto ya de experiencia sobre la importancia de un planteamiento inicial acertado, con el objetivo de la excelencia de calidad en cuanto a la integración paisajística y la puesta en valor de las condiciones favorables del entorno.

Este es el primer objetivo de la propuesta: mejorar el entorno, hacer más perceptibles sus principales valores, encajando la edificación y el resto de las actuaciones necesarias en la mejora del paisaje.

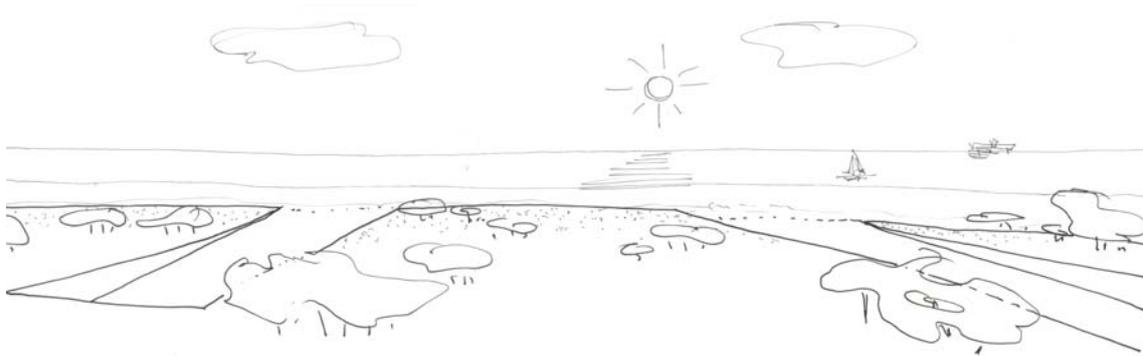
El segundo objetivo a cubrir consiste, tal y como se indica en el pliego, en conseguir una distribución de usos coherente que, junto con las condiciones de entorno indicadas, hagan de la Ciudad de las Lenguas un lugar agradable tanto para el visitante (residencia, estudio, trabajo), como para el resto de los ciudadanos (deportes, ocio, actividades al aire libre, etc.).

Por último, un tercer objetivo, necesario en la actividad de planeamiento, consiste en encajar adecuadamente los accesos al área de actuación con la red existente, primando el transporte público especialmente por las características de la actuación que se pretende desarrollar.

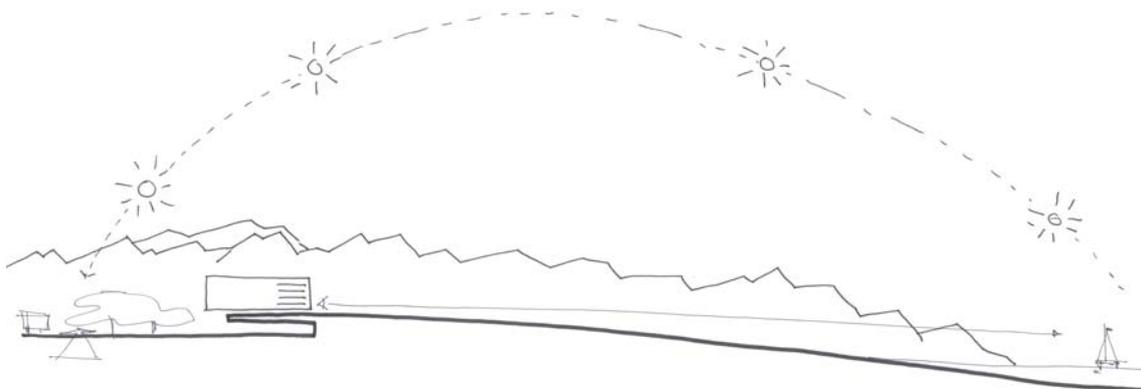
1.1.-La mejora del entorno.

1.1.1.-Vistas al mar.

Los terrenos se encuentran en primera línea de playa, pero la diferencia de cota respecto de la Avda Ferrandis Salvador y del Paseo Marítimo (aproximadamente 2'00 m.), impiden las vistas al mar.



Organizaremos todos los espacios con el objetivo de obtener las mejores vistas posibles hacia el mar, salvando el desnivel del Paseo. Para ello proponemos manipular la topografía, generando dos planos diferenciados que coinciden en la cota del paseo, situada aproximadamente a 2'50 m. Desde esta cota, un plano baja hasta la +1'00 m., generando espacios públicos semienterrados, acotados, abiertos en dirección al mar, sobre los que se agrupan los usos docentes y dotacionales. Un segundo plano se eleva desde la cota del paseo hasta la +7'00 m., formando una ladera de suave pendiente en dirección al mar, desde la que se obtendrán magníficas vistas sobre el paisaje. Sobre este plano se materializarán los espacios ajardinados dedicados a la convivencia, (accesos a las residencias, espacios lúdicos, deportivos, etc).

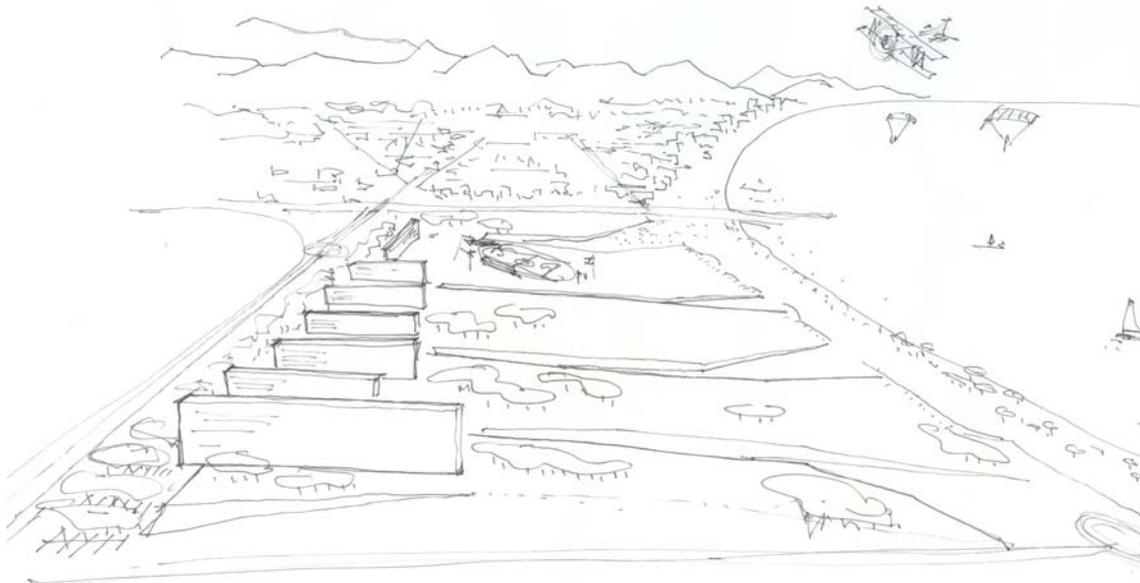


Sobre la nueva topografía se sitúan, elevados, los bloques de residencia, los espacios de gestión, y el hotel.

1.1.2.-El Desierto de las Palmas.

Castellón es una de las provincias de mayor relieve geográfico de toda España. La Sierra del Desierto de las Palmas, declarada Paraje Natural, se prolonga en las proximidades de la costa hasta casi alcanzar el mar, y su perfil montañoso domina las visuales en dirección norte desde cualquier punto del área de actuación.

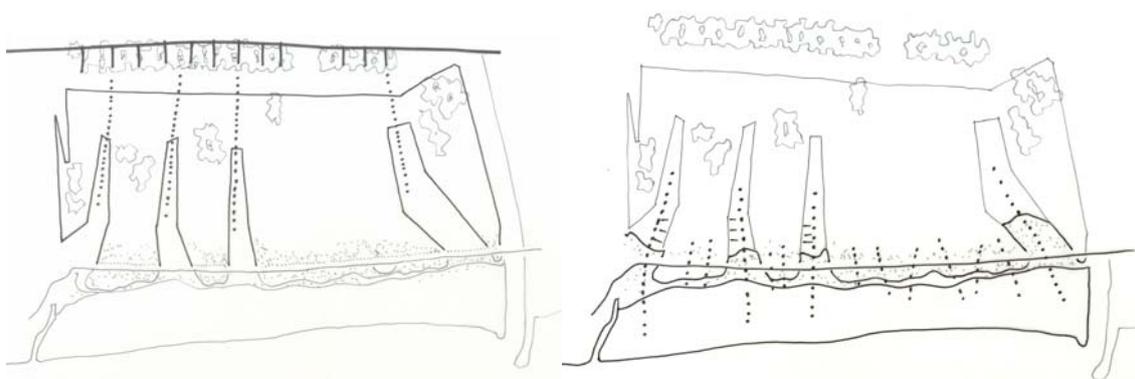
La propuesta trata de mantener y potenciar estas visuales, limitando las edificaciones en altura a los lindes Oeste y Sur de la parcela, y proporcionando en el resto del área un plano de base unitario y natural, alejado del aspecto antrópico que cualquier agrupación de volúmenes edificadas más o menos convencionales provocaría, aún limitando drásticamente la altura edificable.



1.1.3.-Superar el Paseo como barrera.

Eliminada la "barrera visual" del Marítimo, proponemos ir más allá, extendiendo la regeneración dunar ya iniciada a un lado del paseo, también al otro, en la zona de servidumbre de dominio público, por el manto natural que inicia una suave pendiente hacia arriba para cubrir las construcciones de uso dotacional. Los "deltas" que cubren los espacios dotacionales se prolongarán así al otro lado del paseo.

También la playa saltará la barrera del paseo para llevar la arena más allá, hasta cubrir parte del primer vacío generado por los deltas, proporcionando al área de ocio en la que se reubicarán los "chiringuitos" un ambiente similar al que disfrutaban anteriormente. La arena de la playa es otro material más de la urbanización.



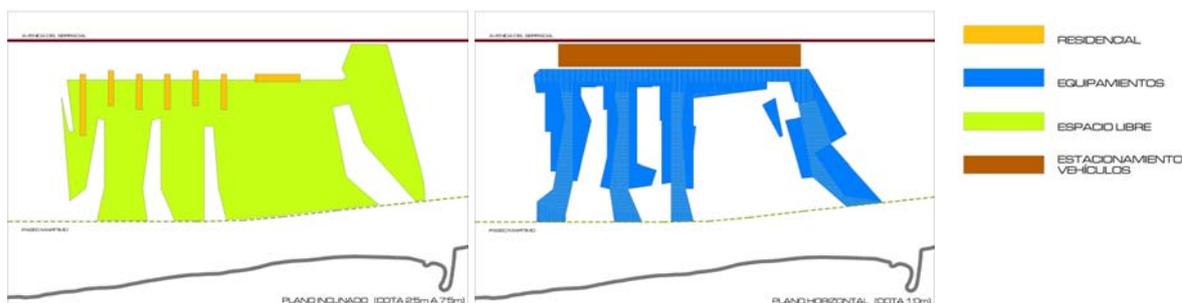
1.1.4.-La Ribera del "Riu Sec".

En este tramo de la desembocadura, el Río Seco tiene una cantidad de agua suficiente como para que se conserve en buen estado, componiendo una escena más del atractivo entorno natural que rodea el ámbito de actuación. Desde el punto de vista de la topografía, la ribera mantiene además la misma cota que el paseo marítimo, por lo que proponemos enlazar ambos recorridos, prolongando el paseo por la desembocadura del río en un pavimento "blando", acompañado de vegetación.

1.2.-Usos.

La manipulación de la topografía descrita, y la obtención de dos planos diferenciados desde la cota de arranque del paseo, sugiere ir más allá de la delimitación de los usos en planta, organizándolos también a partir de la sección para obtener un resultado óptimo y coherente con el conjunto de la propuesta.

En el plano inferior, a la cota +1'00 m., junto a los espacios públicos semiexcavados que se generan entre los que hemos denominado "nuevos deltas" del río, se agrupan los usos de trabajo en tres ámbitos diferenciados: las dotaciones docentes, de investigación, y de empresa. El cuarto espacio, situado junto a la ribera del río, acoge los usos de ocio. Los espacios comerciales se asocian al área de aparcamiento, junto a la Avenida del Serradal. El ámbito comercial y de aparcamiento está relacionado con cada uno de los espacios dotacionales porque los "vaciados" fugan en dirección este oeste, y se abren al aparcamiento a través de un espacio cubierto. Esta disposición permite limitar el tráfico rodado estrictamente a la franja oeste del ámbito de trabajo, excepto para vehículos de emergencia. En el plano superior se sitúan los espacios de relación, los usos deportivos y los accesos a los edificios residenciales, hoteles, administración, etc. La elevación progresiva de este plano sobre la cota natural del terreno permitirá, como ya se ha indicado, favorecer las vistas al mar y, además, ocultará la zona de aparcamientos desde los espacios peatonales.



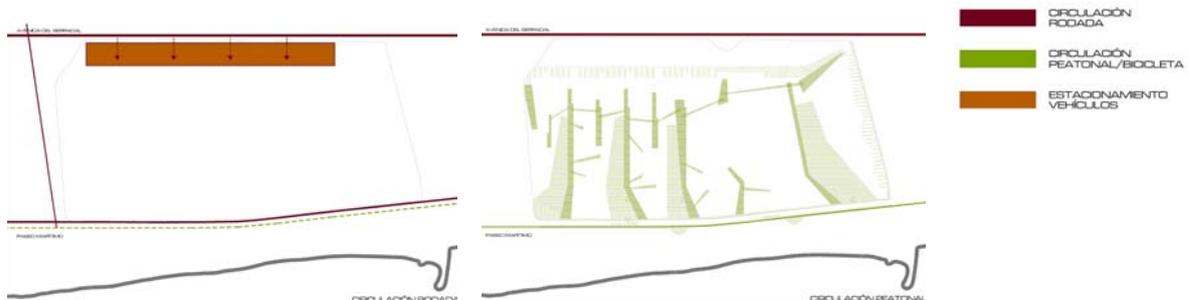
1.3.-Accesos. Circulaciones perimetrales.

Proponemos una separación radical entre circulaciones rodadas y peatonales: las circulaciones de vehículos se limitan a una franja en el oeste, junto a la avenida del Serradal, dotada con un espacio de aparcamientos con capacidad para unos 1.500 vehículos. Por el eje de esta avenida circula el TRAM, con dos paradas previstas sobre este lado de la actuación (zona de ocio y zona residencial), y una tercera en la prolongación por el trazado del antiguo Camino de la Plana, cerca ya de la línea de playa.

En la avenida Ferrandis Salvador, se restringe la circulación a una vía de servicio de sentido único de circulación, de sur a norte, eliminando los aparcamientos para no entorpecer la accesibilidad en dirección al mar y favorecer las visuales.

Peatonalmente, se organizan varios recorridos. Desde el aparcamiento junto al linde oeste, se accede a un "paseo duro", a la cota +1'00 m., que recorre de sur a norte la propuesta dando acceso a los edificios residenciales, al hotel, a los espacios comerciales, y a cada uno de los espacios vaciados entre los "deltas" sobre los que se agrupan los usos dotacionales.

Desde la avenida Ferrandis Salvador y el Paseo Marítimo, a la cota +2'50 m., surgen los dos planos peatonales, descendente y ascendente, con los usos ya descritos. Cada uno de estos planos genera espacios muy diferentes, casi conceptualmente contrapuestos. El plano descendente genera, por el vaciado entre los deltas, espacios acotados, de carácter urbano, apropiados para los usos dotacionales a los que sirven. El plano ascendente en cambio genera espacios abiertos, menos urbanos y más paisajísticos, con vistas lejanas al mar y a la sierra, apropiados para los usos lúdicos y deportivos.



2.-Ordenación del espacio.

Los espacios propuestos se generan por vaciado sobre el sólido teórico de la ladera o, alternativamente por la construcción de planos para conformar los volúmenes edificados de uso residencial, elevados sobre ella. Los vaciados son los espacios de trabajo, y los construidos los de la residencia.

La relación entre ambos espacios queda confiada al propio plano de la ladera suave, sobre el que se organizan recorridos con características diferenciadas en función de las matizaciones que aporta la vegetación en cada zona del área de proyecto.

3.-Integración de la solución en la trama urbana.

Se aborda el problema de la inserción en el paisaje como cuestión principal, previa a la de la trama urbana, constituida en este caso por pequeñas edificaciones de escasa altura que, con independencia de los problemas generados en la zona de marjal, han tenido la virtud de no entorpecer la relación entre los elementos

significativos del paisaje. La integración de la ribera del río, y la prolongación de la arena de la playa sobre algunos de los vaciados, contribuyen a entrelazar los distintos elementos de la propuesta con el paisaje.

El tratamiento de la edificación dotacional, semioculta bajo la suave ladera verde, y la agrupación de las edificaciones en altura sobre los lindes oeste y sur de la parcela, permiten mantener una relación adecuada con el entorno.

4.-Interrelación entre espacios.

La secuencia general de espacios se deriva de la sección transversal:

- Plantas elevadas. Espacios de residencia.
- Nivel +7'00 m. Espacios de relación/deportivos.
- Nivel +1'00 m. Espacios de trabajo.

A nivel funcional, la relación entre espacios se produce por la coincidencia de los planos inclinados en la cota +2'50 m., que se corresponde con el paseo marítimo, y por la permeabilidad de cada uno de los vaciados entre deltas hacia el espacio libre del paseo comercial y el aparcamiento. Los edificios elevados tienen acceso tanto desde la cota +1'00 como desde la cota +7'00 m.

A nivel espacial, la relación se produce por la conexión visual entre todos ellos que se deduce de la sección. Desde los espacios de la ladera ajardinada son visibles los de trabajo; las residencias se relacionan a través de un porche abierto con el plano inclinado, y desde las plantas altas son perceptibles todos los espacios.