

MRDR11

Càtedra de municipis sostenibles
CONCURS D'IDEES ADOR

Un enclau encisAdor

Ens trobem al terme municipal d'Ador, en la comarca de la Safor, a molts pocs quilòmetres de la mar, però endinsats en un medi rural i forestal incomparable. Estem situats a unes terres amb història i amb uns valors ambientals molts evidents, que fan que com a mínim ens plantejem seriosament l'impacte de la intervenció, i ens motive a presentar propostes amb intencions de restaurar el paisatge a un estat pròxim al l'original. Aquesta decisió, que pot semblar òbvia a primera vista, ha sigut difícil, per haver tractat d'acceptar fins la última de les seues conseqüències.

Aquest projecte és únic, precisament, per ser on és i no podria estar a cap altre lloc.

L'antiga planta de residus sòlids, es trobava en un paisatge digne de les urbanitzacions de més alt nivel. Just sota el castell de Palma (s. XII) , tot i que en el terme d'Alfauir, flanquejat per aquesta construcció islàmica de caràcter defensiu; amb vistes al Convent de Sant Jeroni de Cotalba, un dels edificis històrics i patrimonials amb més valor de la comarca; vistes a la Vall del Vernissa, i l'ecosistema que l'envolta, a Ròtova i Alfahuir, i a un ric entorn geològic. Tot al bell mig del més representatiu matassar mediterrani amb la dominància arbòria del pi blanc i la presència d'algunes carrasques.

Anem per parts:

Castell de Palma

El castell de Palma es troba al terme municipal d'Alfauir, a l'est del seu nucli urbà. S'alça al cim d'un tossal aïllat de 233 m d'altitud, des d'on s'albira una ampla panoràmica de la zona, en la qual destaca el monestir de Sant Jeroni i el seu entorn. Aquesta fortificació del segle XII tenia la funció de refugi de les poblacions veïnes es va rendir a la reconquesta cristiana de Jaume I el 1239. Tot i que la planta de residus sòlids li resta protagonisme al mateix, aquest ha funcionat fins als nostres dies com talaia al cim de la muntanya. Amb la nostra intervenció pretenem divulgar la història d'aquest castell, i retornar-li el protagonisme que li pertoca.



Convent de Sant Jeroni de Cotalba

Aquesta construcció situada al terme municipal d'Alfauir data dels segles XVI-XVIII i fou construïda en estil gòtic medieval-mediterrani. EL disseny va recaure en Pere March, encara que posteriorment passà a engrossar



el llistat patrimonial dels Borja. Tot i la importància arquitectònica i històrica d'aquesta edificació i les oportunitats paisatgístiques que aquest indret ens proporciona, el convent potser siga un dels edificis més estimat de la Safor. Se li ha situat ben a prop un nou polígon industrial de dimensions descomunals, que l'amenaça i l'ajuda ben poc a integrar-lo en el medi que li pertoca. Proposem una àrea destinada a un centre d'interpretació i estudi del Convent de Sant Jeroni. Un passeig gràfic per la seua història, la seua construcció i tot el que ens amaga aquest edifici. I no sols això, presentem la totalitat del projecte com una finestra cap a ell, un mirador que guaita aquest emblemàtic edifici. Cal esmentar a més, que el seu voltant presenta un alt valor medioambiental, amb la presència d'una singular pineda de pi pinyer, carrasques i un matassar que degut a les característiques que proporciona d'un sòl de terra roja descalcificada amb alta humitat, ofereix una singular riquesa en criptògames (especialment fongs) i arbusts indicadors de les característiques edafològiques (lavandes, brucs, argelaga negra...).

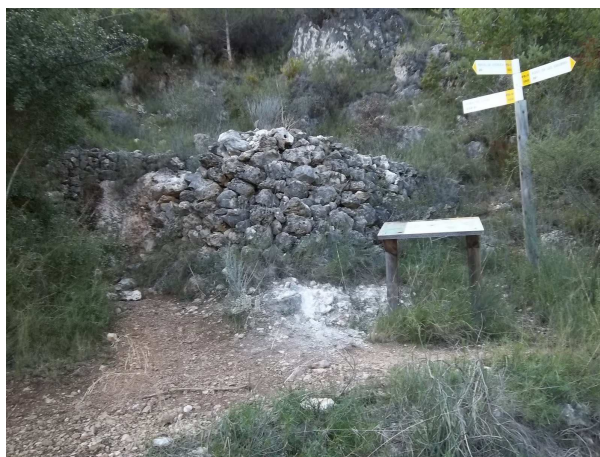
Vall de Vernissa i Marxuquera

Les vistes panoràmiques que trobem des d'aquest privilegiat punt, atenyen tota Marxuquera (extens complex càrstic d'unes 750 Ha) i la vall de Vernissa, amb Ròtova i Alfauir als seus peus. Aquestes àrees tenen un particular ecosistema, amb el predomini de del monocultiu citrícola i un extens matassar i pinedes de pi blanc. El riu Vernissa, principal afluent del Serpis s'obri pas entre aquestes pinedes generant boscos galeria (densos canyars, salzes, baladrars). Per això, un dels objectius del mirador, és fer més accessible a la població tot aquest bagatge mediambiental, paisatgístic i històric.



Entorn geològic

Els nostres avantpassats, ja coneixen pel que sembla, les bases geològiques sobre les que s'assenta l'àrea d'estudi. Així ho demostren els forns de calç que trobem al propi massís i la mina d'algeps clausurada, el passat segle, que trobem al terme d'Alfauir. A més l'absència d'un parc geològic en la comarca i entorn, ens convida a plantejar la necessitat d'un espai d'estudi de les formacions geològiques, que de manera senzilla i autoexplicativa proporcione un repàs visual i tècnic de l'entorn i les seues formacions.



Un projecte integrAdor

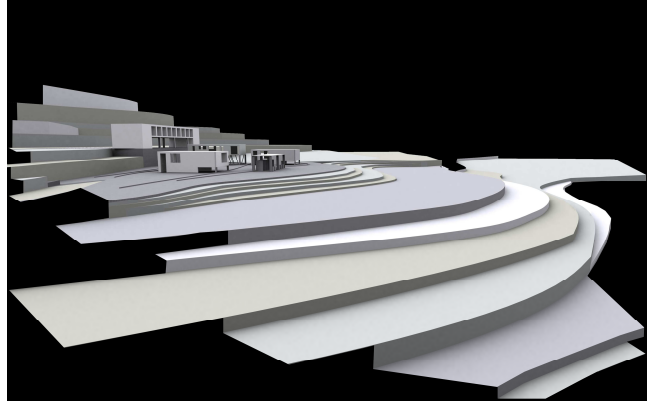


Ens hem situat en aquest singular paratge, intentant agredir-lo el mínim possible però sense eliminar les instal·lacions que pertanyen a l'antiga planta de residus sòlids. I aquesta complicada decisió té 2 raonaments coherents: la primera és que no pretenem esborrar les petjades de l'acció humana, que en aquest cas ha estat sobredimensionada i amb una agressivitat més que discutible. Tot i l'impacte de les actuals instal·lacions creguem que cal respectar-les allí on romanen alguns dels actuals volums per constatar el pas de l'home per aquest territori. Tanmateix proposem integrar-los a l'entorn, canviant els colors i eliminant i cobrint amb coberta vegetal la solera de formigó que tant contrasta des de lluny amb el verd dels voltants. La segona raó per la qual mantenim part dels volums és econòmica. Després de valorar una a una les actuals edificacions, el seu estat, situació, proporcions i estructura hem decidit aprofitar l'estructura de moltes d'elles per a poder inserir l'ús que hem cregut oportú per necessitats del programa. Mantenim doncs l'estructura perquè amb vint anys d'antiguitat, està en bon estat i les seues llums semblen les idònies per al projecte. Estem convençuts que el futur de l'urbanisme passa en gran mesura per la sostenibilitat, fent possible la transformació dels antics usos industrials, en nous espais molt més integrats en el territori.

Cal tenir en compte a més, la manera en que tractem la resta de la parcel·la. Proposem transformar la seua artificial horitzontalitat en un sistema de terrasses, com les que trobem a pocs metres de la parcel·la



plantada de tarongers. Aquestes terrasses ens serveixen, en un àrea determinada com a espai d'ús cultural a l'aire lliure, amb secció d'amfiteatre, orientat a la realització d'interpretacions teatrals o més aviat concerts i festivals que busquen en molts casos allunyar-se dels nuclis urbans.



Altre aspecte amb el que em tingut cura és la regeneració paisatgística de grans àrees de la parcel·la amb espècies autòctones i semblants a les que trobem a les fites de la mateixa. Així caldria substituir les extenses lloses de formigó armat per pinedes que faciliten les funcions com zona d'acampada, petit aparcament o zona per a concerts musicals. A més, regenerem les parts baixes, que amb arbres de gran alçada seran capaços de reduir l'impacte de les zones més elevades, on situem part dels equipaments, tal i com s'estudia a la secció presentada. Aquestes superfícies permeables, ajudaran mitjançant l'escorrentia a la filtració de les aigües que proporcionarien una corrent d'aigua neta al barranc. Donem per suposat des del primer moment que les dues basses de lixiviats es buiden, transportant el seu contingut, suposadament molt contaminat, a als tres llocs més segurs. No obstant això, plantejem la reutilització de la més elevada com a dipòsit d'aigües pluvials, per al rec de les zones replantades així com per a usos quotidians.

Un programa d'oci divulgador

Per tal de plantejar el programa de la intervenció, vam fer una anàlisi en grup al voltant de les deficiències dotacionals de les poblacions més properes. Teníem clar que fora el que fora, anava a ser un equipament compartit, abandonant les visions més localistes, i pensant en una influència supramunicipal, doncs es troba a la mateixa distància dels nuclis d'Ador, Palma de Gandia, Ròtova i Alfauir.

Després de l'anàlisi del territori que hem descrit anteriorment, ens vam adonar que història i tradició en teníem més que suficient, i que si teníem alguna mancança era precisament d'espais de divulgació dels secrets que amaga aquest indret. També ens vam sorprendre de la desconexió entre dos de les peces patrimonials més interessants dels voltants: el convent de Sant Jeroni de Cotalba i el Castell. Aquesta desconexió no és casual ja que la falta d'una xarxa senderista i ciclista a la zona, que unisca paratges naturals, centres culturals, i centres d'oci sembla més que evident. Però la nostra intervenció no es conforma tan sols amb aquesta xarxa ciclo-pequària, i insertem en l'antiga planta de residus en una cruïlla de parada obligatòria, amb els elements següents:



Alberg **(1)** amb habitacions dobles amb banys compartits, amb capacitat per 18 persones. Aquest edifici es troba a la primera planta del volum superior, amb 9 habitacions dobles i banys amb dutxes i vestidor per a homes i dones, accessibles per a minusvàlids.



A la planta inferior, per contra, trobem els nuclis rígids de comunicació amb una cuina comunitària i zona comuna de cafeteria, amb vistes a tot el complex i amb un teló de fons incomparable: el convent de Sant Jeroni.

A la plaça dura s'aglutinen les oficines de tipus administratiu **(2)**, els centres d'estudi i interpretació del castell, la Vall de Vernissa **(3)** i convent de Sant Jeroni **(4)**; un complex cultural autoexplicatiu. Les instal·lacions seran totalment accessibles per a persones amb mobilitat reduïda i pensades per al seu accés amb bicicleta.



Les oficines contenen amb un despatx destinat a la gerència del recinte, una zona d'atenció al públic general, i amb una petita sala de reunions. A més cal tenir en compte, que per tal de respectar l'estructura de l'actual planta de residus sòlids, hem sobreelevat aquesta peça, deixant el pas inferior lliure puntejat per uns pilars que generen la continuïtat de la pinada que l'envolta.

D'altra banda hem situat també en aquesta emblemàtica situació l'oficina de lloguer i reparació de bicicletes **(5)**. Volem que aquesta tinga el protagonisme que és mereix dins del desenvolupament de les tasques que els municipis deuen emprendre per començar amb l'aplicació de l'agenda 21, i les preocupacions per la sostenibilitat i el medi ambient de les nostres intervencions. Cada construcció genera uns fluxes de persones, majors o menors depenent de les activitats que en ella es desenvolupen, i és per això que els arquitectes ens hem d'imposar com a missió reduir l'impacte de les mateixes, facilitant que les mateixes siguin amb transport públic col·lectiu, o amb transport no motoritzat: la bicicleta en aquest cas.

Junt a aquests edificis es troben els d'Àmbit cultural: espais divulgatius dels secrets que amaguen els indrets descrits amb anterioritat. Aquests espais serien autoexplicatius, és a dir, no caldria la presència d'una persona



especialitzada en la temàtica que exposara els seus continguts als visitants. A més, ambdòs es presenten com a grans finestres cap a Marquera i el Convent de Sant Jeroni, que fan que aquestes peces s'articulen i s'implanten al lloc d'una manera singular, amb la contemplació del paisatge com a únic objectiu.

3. El pàrking per al públic es situa a la part baixa, per tal d'alliberar la ordenació de la pol·lució i el soroll del trànsit rodat. L'espai d'aparcament de bicicletes privades i lloguer de bicicletes públiques es situa a l'espai públic central. No obstant això junt a l'alberg reservem 4 places amples d'aparcament per a les persones amb mobilitat reduïda.

Amb aquestes intervencions tant els visitants que estiguen de pas a la ruta ciclopequària com els transeünts temporals del complex podran gaudir de les explicacions i estudis al voltant del paratge que els envolta. La situació és idònia per a inserir un espai cultural a l'aire lliure destinat a actuacions culturals i/o musicals. Així els seus usuaris poden pernoctar (a l'alberg o a la zona d'acampada) i gaudir de les instal·lacions del complex. Aquest tipus de recintes es troben en falta a moltes poblacions on s'han d'habilitar zones d'acampada i de concerts de forma improvisada.

Materialitat d'un projecte transformador

Aquesta idea naix amb una premisa clara d'estalvi energètic i material. Tractem d'aprofitar al màxim les estructures metàl·liques que fins ara han servit de suport a la planta de residus sòlids per a que en elles s'instaura un programa ben diferent, de serveis culturals cap a la ciutadà. És per això que a més tractem de recuperar les façanes cobertes amb xapa, que amaga al seu interior una cambra d'aire amb aïllant tèrmic, per poder configurar espais eficients energèticament.

El paviment exterior, actualment de formigó, el cobrim amb llosetes de granit, a l'espai central i el substituïm per un tapiç vegetal que allotjarà gespa, herbes aromàtiques autòctones, i pins que aconseguiran dotar de protecció solar a les extenses zones enjardinades que presentem al projecte.

Aquesta voluntat transformadora, es pot percebre també en la intenció d'eliminar els líquids de lixiviació d'ambdues basses, amb l'objectiu de fer servir la que es troba més elevada de les dues com a dipòsit d'aigües pluvials per donar servei al reg de les noves zones enjardinades. La transformació sembla evident, la gran massa central de formigó passarà a ser un amfiteatre preparat per a espectacles culturals i musicals de gran assistència, enjardinat i amb pins.

Transformem també un motor econòmic molt important. L'activitat anterior, amb el transport i tractament de residus sòlids generava molts llocs de treball

amb un model productiu que tenia data de caducitat el dia de la seua inauguració. Presentem per contra un servei terciari, obert a la innovació i a l'oferiment de la cultura autòctona, una font inesgotable de turisme que aporta llocs de treball de qualitat, amb la seua elaboració i manteniment i que sense dubte assegura la seua explotació per entitats públiques de tipus supramunicipal o comarcals.

Memòria econòmica: un projecte estalviAdor

A continuació es detallen les partides pressupostàries dels diferents elements d'obra nova. L'avaluació de les despeses s'ha fet en base als paràmetres i coeficients donats pel Col·legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana (COACV), amb un preu base de 525€/m², que és el que correspon a l'any 2008 (darrera actualització). Algunes d'aquestes partides s'han extret d'aquesta primera taula per considerar que part d'aquesta infraestructura ja és troba parcial o totalment executada i per tant no podem calcular el seu preu amb els valors de les taules del COACV.

CONCEPTE	PREU (€/m ²)	QUANTITAT	PRESSUPOST
Oficines i magatzem	444,39	97,22 m ²	43203,23
Alberg	488,82	452,35 m ²	221122,37
Mov. Terres, terrasses	2,05	1200 m ³	2460,00
Dispensari mèdic	840	48,39 m ²	40647,6
Cafeteria/Cuina	493	67,23 m ²	33144,39
Plaça amb arbolat	300	2348,2 m ²	704460,00
Zones d'exposició	404	162,62 m ²	65698,48

Acondicionament Z.Verda i senyalització*		1	6000,00
Captació d'aigües pluvials i sistemes energètics solars*		1	500000,00
Aparcament*		2639 m ²	117000,00

TOTAL PEM (€)			1310708,58
----------------------	--	--	-------------------

*Aquests valors estan fora de tabulacions i s'han pres de manera aproximada tenint en compte les dimensions de la partida i les condicions.

El resultat final d'aquesta valoració econòmica és el PEM, seguint els criteris del Col·legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana. Aquest valor pot servir-nos com a referència pressupostària, però totalment fora de mercat, amb uns valors a la baixa. Tanmateix cal tenir en compte que aquestes xifres no tenen en compte que en el cas dels edificis d'ofines, alberg, cafeteria, exposicions... reaprofitem l'estructura metàl·lica (pilars i bigues) i cimentació. Caldria uns incorporar tansols uns forjats lleugers alveolars. Aquesta premisa ens podria dur a terme un estalvi del 20% en l'execució de l'obra d'aquestes instal·lacions, el que ens duria a una xifra del **PEM de 1.171.867,99€**.

No obstant això, la despesa total de l'entitat executora inclouria el Benefici industrial (13%), les Despeses Generals (6%) l'IVA (18%) i els honoraris d'un 4,5%. Seguint aquests càlculs, trobem que la xifra arriba als **1.658.193,21 €**.

Aquesta xifra podria aproximar-se a la inversió que les entitats públiques deurien fer per tal de dur endavant aquesta idea. No obstant això sembla garantitzada, com ja hem esmentat amb anterioritat, la rentabilitat com a servei públic sostenible, sense l'objectiu de l'enriquiment privat i tractant de donar un servei al ciutadà que aporte cultura a una societat que cada dia demana més el coneixement de saber qui era, per saber cap on va.