

ÁGORA TRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

2. ESTADO ACTUAL

En la actualidad el centro histórico de Burriana se caracteriza por el excesivo **protagonismo del tráfico rodado**, ya que solamente algunas de las calles del centro son peatonales, de acceso restringido para carga y descarga y/o residentes (Calle San Jaime, Carrer Nou, Carrer Mari, Carrer La Carrera, Calle la Tanda, Carrer Forn de la Vila, Carrer San Vicent, Calle de San José, etc.). La presencia de tráfico provoca que el peatón tenga barreras a la hora de desplazarse dentro del casco histórico¹, lo que acaba propiciando que sea un área únicamente de tránsito, e impide que sea un espacio de estancia y disfrute.



Ilustración 2. Plaza El Pla y Plaza Mayor.

Este problema se acentúa en espacios públicos e inmuebles con gran potencial para actuar como lugares de socialización: la Plaza Payá se utiliza como parking; el edificio de la calle Raval número 4, incluido dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, no tiene ninguna funcionalidad; y el resto de solares dentro del ámbito de actuación están sin urbanizar. En cuanto a la Plaza

Mayor y la Plaza El Pla, a pesar de ser espacios peatonales conectados entre sí mediante el jardín de La Plaza Mayor, están circundados en sus frentes Norte y -especialmente- Oeste por plazas de aparcamiento y viales abiertos al tráfico rodado (Ilustraciones 2 y 3).

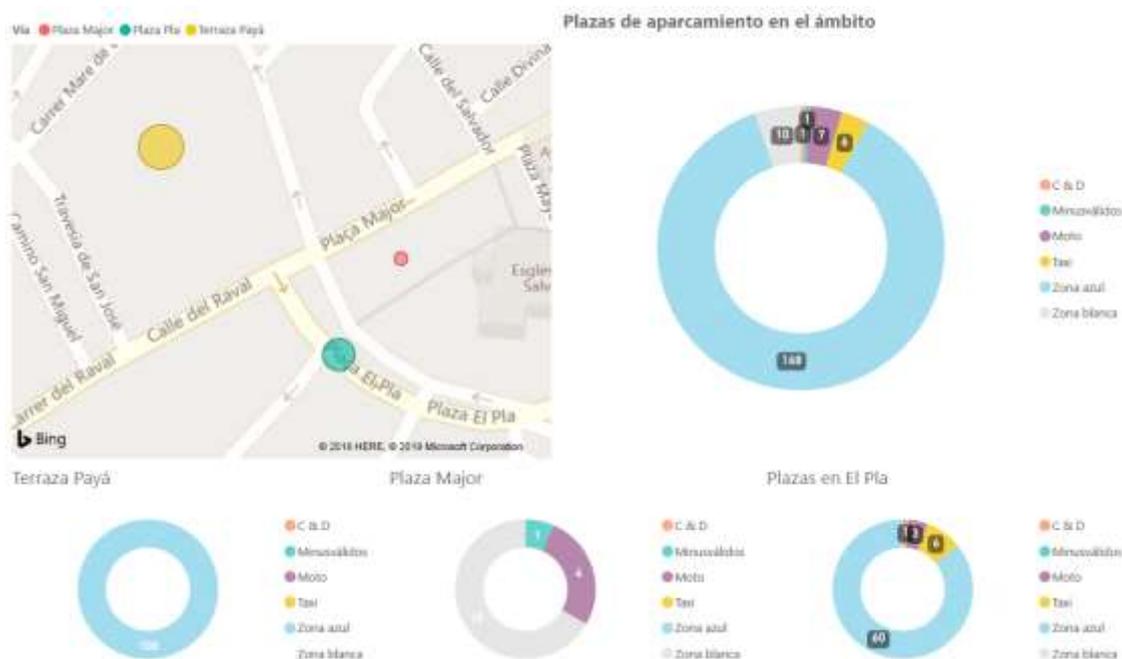


Ilustración 3. Distribución de las plazas de aparcamiento en el ámbito de intervención.

1 "Dificultad de accesibilidad en la zona del centro histórico". Problemas y retos iniciales de carácter social, EDUSI.

El excesivo protagonismo del coche en el centro también condiciona la **actividad comercial y hostelera**: si bien el vehículo puede dejar próximo al cliente del negocio - si encuentra aparcamiento-, la realidad es que los potenciales clientes no disponen de un entorno agradable y seguro que invite a desplazarse entre los diferentes locales de la zona².

Otro problema a tener en cuenta, común a la mayoría de los centros históricos de España, es la escasez de **parques infantiles** y **zonas verdes**. Detectamos una **ausencia total** de zonas infantiles, a pesar de existir varios centros de enseñanza en el ámbito (Ilustración 4) o en su entorno inmediato. También reseñar que, si bien la EDUSI muestra un ratio de superficie de jardines y parques por habitantes adecuado, en la fase de participación pública un 70% de los encuestados considera que el número es insuficiente³.



Ilustración 4. Distribución de los equipamientos en Burriana. EIEL 2018.

Además de la escasez de zonas verdes y parques infantiles, los ciudadanos trasladaron en el proceso participativo de la EDUSI el **mal reparto de los servicios municipales**, probablemente por la acumulación en las zonas periféricas y la carencia en el centro histórico (Ilustración 4).

² “Potenciación del comercio local a través de Planes de Acción Comercial que dinamicen el comercio en el centro histórico y los barrios, fomentando la vinculación con el municipio, el consumo local y de proximidad”. Problemas y retos iniciales de carácter económico, EDUSI.

³ “Falta de dotaciones de zona verde en la ciudad, sobre todo en el casco histórico”. Problemas y retos iniciales de carácter ambiental, EDUSI.

También en este documento estratégico existen numerosas referencias a tramos inconexos y periféricos de **carril bici**⁴. Actualmente (Ilustración 5), los tramos de carril bici son utilizados -dadas las características antes mencionadas- como ejes de conexión entre Burriana y El Grao; sin embargo, existen numerosos aparcamientos (Ilustración 5, puntos verdes) e incluso un punto de préstamo en el área de intervención (Ilustración 5, punto amarillo) que están infrautilizados, dadas las características topográficas y morfológicas de la ciudad que invitan a los desplazamientos en bicicleta.

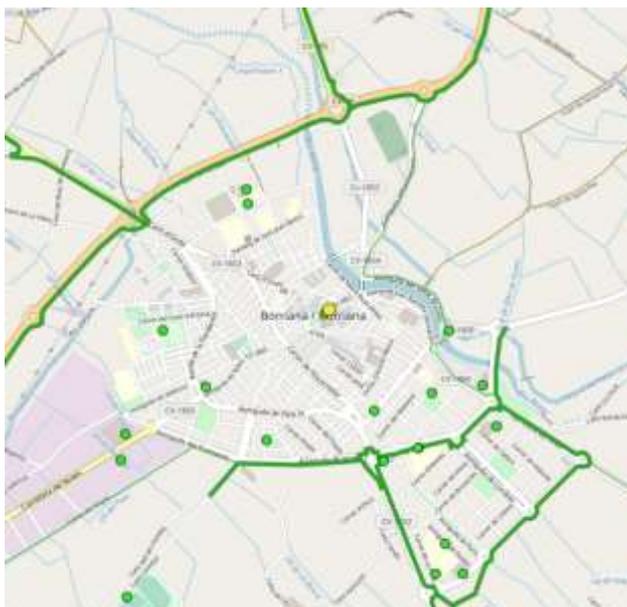


Ilustración 5. Trazado actual del carril bici (línea verde gruesa), futuro (línea verde fina), puntos de aparcamiento (verde) y de préstamo (amarillo). GIS Burriana.

Entre los servicios que consideran necesarios -y uno de los principales problemas del municipio según los encuestados en la EDUSI- es un **vivero de empresas**, cuestión a la que aportaremos solución en esta propuesta.

En cuanto a la gestión de los residuos sólidos urbanos (RSU), destaca la **profusión de contenedores** al aire libre en el entorno de la Plaza El Pla. Más adelante aportaremos solución a estas dotaciones que, en su conjunto, ocupan mucho espacio y visualmente no resultan adecuadas para un lugar de esparcimiento.

4 "Se desarrollarán vías ciclistas urbanas, así como los elementos viarios necesarios para facilitar la movilidad en bicicleta (aparcamientos, recarga de bono-bici...) y permitir la coexistencia de infraestructuras para el peatón". Actuación A4. Carril bici-peatonal casco urbano-Grao y conexiones. EDUSI.

B. PROPUESTA

1. IDEA

Uno de los puntos de partida de la propuesta es el gran potencial que el área de intervención ofrece, por todos bienes culturales e históricos de que dispone, pero que requieren de una importante reordenación para que su desarrollo y disfrute sea realmente adecuado.

El principal problema del ámbito es, además del tráfico rodado, la falta de coherencia y unidad entre las distintas partes que lo conforman, además de la necesidad de mejor mantenimiento y aprovechamiento.

Para iniciar la propuesta, partimos de un **análisis** realizado en conjunto con el estudio previo del que ya hemos hablado. De esta forma podremos conocer bien el lugar, con sus ventajas y desventajas, y así poder aprovechar las cualidades positivas y resolver las negativas, dando una **solución óptima y adecuada** a través de nuestra propuesta.

Dicho análisis, comenzará por una documentación de los antecedentes del lugar, con el objeto de contextualizar la tradición, historia y forma de ser y de vivir de los burrianenses. Con una base ya encuadrada, seguimos con la siguiente fase de análisis: qué hay y qué necesita:

- Qué hay en cuanto a patrimonio, accesos, actividades, paisaje, rango de edad de población, cultura, equipamientos, zonas verdes, zonas peatonales, ... y qué hay en cuanto al lugar en concreto: parcelas objeto de proyecto, tipología de pavimentos y mobiliario, gestión de usos de las personas, tráfico rodado y aparcamiento, accesos. Valoramos qué se puede mantener y qué sustituir o eliminar.
- Qué necesita y queremos resolver: otorgar al espacio urbano un carácter de unidad y funcionalidad conjunta, de manera que las diferentes actividades que se puedan realizar coexistan y se complementen formando un todo. Despertar el máximo interés y reactivar a un centro histórico necesitado de renovarse.

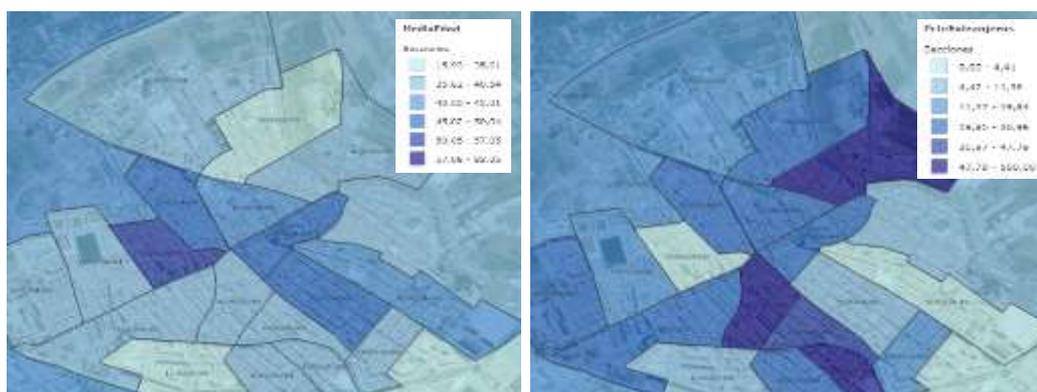


Ilustración 6. Ejemplo de estudio realizado en cuanto a edad de población y a porcentaje de población extranjera en la zona de intervención.

Es decir, hacemos un análisis de problemas y necesidades para poder **dar respuesta** a todo ello a través de nuestra propuesta, resolviendo los problemas y satisfaciendo las necesidades.

Para conseguirlo, no solo intervendremos en la gestión de las actividades y usos del ámbito, además de renovar la imagen urbanística y generación de nuevos equipamiento, sino que se proponen modificaciones en el tráfico y accesos al mismo.

El objetivo principal del proyecto es **potenciar el centro**, desde la perspectiva de generar espacios de interés y actividades que reclamen la atención de los ciudadanos y visitantes⁵, de manera que se convierta en un **área transitada y llena de vida**.

Se propone un proyecto integrador que:

- **Revitaliza** el centro histórico con la propuesta de áreas de **actividad** y bienestar, donde tanto los más jóvenes como los más mayores puedan disfrutar de múltiples entretenimientos, tales como pasear, jugar, andar en bici, descansar, hacer turismo,... Con la peatonalización de las calles, se da una nueva oportunidad a los comercios del entorno, ya que habrá más visitantes y podrán dedicar más tiempo a ello.
- Hace protagonista al **peatón**, que pasa a ser el principal beneficiado ya que el tráfico rodado se reordena para que no atraviese el ámbito de intervención excepto autorizados y emergencias, de forma que se libera al centro histórico, de manera que el transeúnte puede **recorrer y hacer uso y disfrute** de todo el espacio público sin restricciones, acogiendo al mismo tiempo una entrada al casco histórico atractiva para quienes visiten la ciudad. Ello favorece la funcionalidad y el ocio
- **Innova** en cuanto a **arquitectura** y se adapta a las necesidades actuales, proponiendo dos nuevos equipamientos fundamentados en técnicas pasivas para conseguir la máxima eficiencia energética y el consumo casi nulo.

Además, las plazas Mayor, El Pla y la terraza Payá se configuran como **punto central** articulador de todo el casco urbano; un **entorno de calidad ciudadana** conectado por medio de vías peatonales y bici con otros espacios de interés, tales como la rica herencia histórica de Burriana, la vía Augusta, la Muralla o la Basílica de El Salvador, aumentando la permeabilidad de una trama urbana densa.

Por otro lado, se respeta la **vegetación** existente, adaptando la nueva composición a los árboles y plantas cuyo interés ambiental resulta importante mantener. Se crean además nuevas zonas verdes con vegetación dominada por arbustos y matorral para que, de acuerdo al clima, su mantenimiento sea 100% sostenible.

En cuanto a la imagen del proyecto urbano, se mantiene un **criterio conjunto** y en armonía que, con el uso de 3 materiales principales, aportan una imagen identificativa.

Por último, la generación de 2 **nuevos equipamientos** supone un motor de cambio social que permite el desarrollo de las personas, mejorando sus oportunidades y fomentando la igualdad⁶.

⁵ “Potenciar el turismo cultural y de playa”. Objetivo estratégico, EDUSI.

- ⁶ La propuesta sirve para complementar la actuación A21, “Plan de igualdad, erradicación de la pobreza y fomento del empleo”.

Concluimos pues que el proyecto pasa por el objetivo de:

- Reactivar la zona con la generación interés y actividad para todas las personas, recreo y entretenimiento
- Liberar al centro del vehículo rodado en favor del peatón, haciendo que se transforme en un área tranquila y de disfrute sin la molestia del tráfico
- Dar un tratamiento e imagen cuidada, de conjunto
- Hacer un espacio continuo y accesible, que da paso a visitar el centro histórico de la ciudad, conectando toda la intervención
- Renovar la ciudad con una arquitectura actual e innovadora sin alterar lo existente

2. PROYECTO URBANÍSTICO

Se hace una propuesta en toda la intervención, tanto en la terraza Payá, como las plazas Mayor y El Plá. Aunque no sea parte del ámbito, sí se tiene en cuenta el entorno inmediato al mismo para la reordenación del tráfico. Se detalla a continuación la solución para cada una de las zonas de proyecto.

TERRAZA PAYÁ

- **PROBLEMA:** espacio dotacional descuidado y desaprovechado en el centro de la ciudad. Actualmente su uso es de aparcamiento de zona azul. Rodeado de edificios medianeros, se ha convertido en un espacio “residual” a nivel estético que difiere mucho de lo acorde al centro de una ciudad.
- **ACTUACIÓN:** se propone como un **nuevo espacio público** que responde a una **imagen urbana actualizada** y propia de una ciudad que quiere crecer y renovarse:
 - Se mantiene zona de aparcamiento, aunque se reduce el número de plazas a 90, con recarga para coches eléctricos. Éste se configura bajo una estructura de lamas que lo mantienen siempre ventilado y permiten protegerse del sol en los días de verano o de alguna lluvia intensa puntual. Esta materialización, además de ser liviana y ligera que no acentúa la densa trama que presenta Burriana, resuelve el posible problema de sobrecalentamiento edificatorio dada la radiación solar existente.

Con esta solución se resuelve el problema de la estética de las medianeras, ya que es un *parking* en superficie que en la cota 0 ocupa la totalidad de la parcela, ocultando así todo el muro medianero que rodea al aparcamiento en la actualidad, y en la planta +1 ocupa solamente una parte y oculta nuevamente las medianeras de las edificaciones circundantes que tienen también esa misma altura. Solamente un par de edificios tienen más plantas, cuyas fachadas medianeras se tratan también con lamas decorativas, integrándose en el proyecto.

No se ha optado por crear un parking subterráneo porque no se ha considerado acorde a las necesidades ni a la idea de proyecto de liberar la zona de intervención del coche, además de la prioridad de resolver la estética de las medianeras de todo el perímetro. Asimismo, si bien somos conocedores de la carencia de aparcamiento en el centro de Burriana, se ha tenido en cuenta la importancia de la peatonalización y la futura construcción prevista para un aparcamiento de 300 plazas en una ubicación no más alejada de 5-10 minutos a pie, con lo que de esa forma se justifica también esa construcción prevista y se beneficia el proyecto para el centro histórico.

Además, se proponen 2 equipamientos los cuales tienen salida a una nueva plaza, tal y como veremos a continuación.

EQUIPAMIENTOS

- **PROBLEMA:** carencia de ciertos equipamientos. Además, los servicios existentes de los que se disponen Burriana se encuentran en zonas más alejadas del centro histórico, desacuerdo manifestado por la población⁷.
- **ACTUACIÓN:** se proponen dos nuevos equipamientos:
 - **Vivero de empresas:** el solar disponible en la c/San Vicente 13 se construye para acoger un vivero de empresas, donde habrá espacios de coworking comunitarios y oficinas independientes, así como áreas de *office* y salas polivalentes.
 - **Asociaciones:** el edificio de la c/Raval, 4 se rehabilita y acoge espacio para las diversas asociaciones de la índole o actividad que desee utilizarla, así como zona para cursos, talleres, exposiciones,...

Ambos edificios se conectan a través de la nueva plaza de la terraza Payá, desde sus respectivas primeras plantas, que a su vez sirve de salida superior del *parking*. Los usuarios de las instalaciones podrán hacer uso y disfrute de este espacio exterior para descansar, tomar un café, conversar,... o simplemente visitantes o ciudadanos que quieran acercarse a la plaza por el interés que ella en sí misma despierta.

El uso de este espacio tendrá, por tanto, acceso controlado en las horas en las que tanto equipamientos como aparcamiento estén abiertos, de manera que se evita que se convierta en una plaza que durante horas de descanso sea visitada por usuarios que alteren la tranquilidad de los vecinos de los edificios circundantes del espacio.

Para la mejora de la imagen estética, se hace un tratamiento de las medianeras visibles de los edificios de mayor altura, tal y como se ha descrito.

PLAZA MAYOR Y JARDÍN

- **PROBLEMA:** espacio vinculado al Ayuntamiento y a la Iglesia El Salvador, carece de la importancia y valor que ello implica. Espacio peatonal que no tiene funcionalidad ni estética agradable, con lo que no invita al usuario a pasar tiempo en él. Además, el coche pasa por uno de sus laterales.
- **ACTUACIÓN:** se propone un **área continua peatonal** que mantiene la vegetación existente del jardín y se transforma en cuanto a imagen, creándose unas zonas de estancia con unos hexágonos en el pavimento que en algunos casos se levantan en forma de banco de piedra. Se configura como un **espacio de uso de relajación y estancia**, además de incentivar la puesta en valor de las edificaciones de interés que le rodean y el acceso al centro histórico.

⁷ La actuación A13, de rehabilitación del casco histórico, tiene entre sus objetivos fijar la población, mejorando la oferta de equipamientos y servicios, fomentando la actividad económica y atender a las personas mayores y a los jóvenes.

PLAZA EL PLA

- **PROBLEMA:** espacio invadido por el coche que hace que no funcione como plaza, ya que el peatón apenas puede gozar del espacio. Coches circulando y coches aparcados, son los protagonistas. Asimismo se presenta con una imagen descuidada y desordenada sin criterio.
- **ACTUACIÓN:** en consonancia con la Plaza Mayor y el jardín, se mantiene la propuesta de **área continua peatonal**. Siguiendo con una estética acorde para la creación de una imagen de conjunto e identificativa, se crean igualmente zonas de estancia con unos hexágonos en el pavimento que en algunos casos se levantan en forma de banco de piedra. Entre ellos, se introducen zonas verdes con vegetación acorde a la climatología propia del lugar. Espacio de relajación, paseo, recreo y ocio que mantiene activo el valor del centro y despierta el interés de acudir a ella. Entre las **actividades** propuestas está también un parque infantil ya que, como se indica en el apartado Estudio, es una carencia notable en el entorno del centro urbano y es una dotación altamente demandada.

Para que esta propuesta sea posible, hemos tenido que hacer modificaciones en parte del funcionamiento actual de la ciudad:

TRÁFICO RODADO

- **PROBLEMA:** todo el centro histórico está invadido por la presencia del vehículo rodado. Además, las calles son generalmente estrechas, con lo cual suelen ser de únicamente de una dirección y sin acera, añadiendo alguna de ellas una fila de aparcamiento o una pequeña acera. Todo ello hace que no se dé el sitio correspondiente al peatón⁸.
- **ACTUACIÓN:** se hace un estudio del tráfico que afecta a la zona de intervención y alrededores, de manera que redirigimos todo el tráfico para **liberar al centro del vehículo**, garantizando que el funcionamiento del mismo siga siendo fluido y correcto, si bien para hacer algún recorrido, en lugar de por ejemplo atravesar la Calle Mayor se tenga que hacer otro recorrido alternativo menos directo, se mantiene la conexión y acceso de todas las direcciones necesarias. Únicamente se mantiene acceso restringido en el área de intervención para emergencias, recogida de residuos, repartos a hostelería y usuarios de los garajes, es decir, que a la plaza del Pla podrá, por ejemplo, entrar un vecino cuyo garaje esté en la calle San Jaime que entrará de forma restringida por la c/Raval y saldrá por la calle San Jaime, ya que por el ancho de la calzada no es posible hacerla de doble sentido y que se pueda entrar y salir siempre por esta vía desde la calle del Escorredor; lo mismo ocurre con, por ejemplo, los vecinos que tengan su garaje en la calle El Barranquet. No obstante, tal y como se ha mantenido en toda la idea de proyecto, el protagonista es el peatón y los coches que accedan de forma restringida lo harán haciendo uso de la demarcación de pavimento diferenciada en color para señalarlo y a una velocidad muy reducida. Se entiende que estos

⁸ “La estrechez de las vías en el casco urbano, y especialmente en el casco histórico, hacen de Borriana un municipio adecuado para desarrollar la peatonalización de estos espacios y la implantación de sistemas de desarrollo urbano mixtos, donde se conjugue la movilidad a pie con la bicicleta”. Diagnóstico e identificación de prioridades y objetivos, EDUSI.

accesos restringidos serán puntuales y espaciados a lo largo de un día, con lo cual no enturbiará el uso y disfrute por parte de los peatones.



Ilustración 7. Esquema de movilidad planteado para la ciudad de Burriana de manera que podamos liberar el tráfico del área de intervención.

Con la peatonalización de la zona no solo se reduce la contaminación ambiental, acústica y visual, sino que se fomenta el uso de medios de transporte más sostenibles y saludables, tales como caminar y la bicicleta: se dispone el carril bici como parte del recorrido de la Calle Mayor, aprovechando además la existencia de un servicio de préstamo de bicicletas al servicio del ciudadano en el entorno del Ayuntamiento.

PEATONALIZACIÓN

- **PROBLEMA:** no hay espacio para el esparcimiento.
- **ACTUACIÓN:** se da **protagonismo al peatón** para que haga uso y disfrute de toda el área de intervención. Se trata de que pueda desplazarse por la zona sin perturbación alguna. De esta manera, se fomenta que esta zona de la ciudad se convierta en la parte que más interés genera tanto para quienes la habitan como quienes la visitan, pues se agradece siempre tener zonas donde puedan convivir distintos usos sin preocuparse: niños jugando, gente paseando, jóvenes hablando, bicicletas circulando, personas en las terrazas de las cafeterías existentes en algunos bajos comerciales de El Pla, turistas disfrutando de un espacio agradable donde observar las edificaciones o donde relajarse bajo las zonas arboladas,... un sinfín de actividades que además son para todas las personas, independientemente de su edad o preferencia de entretenimiento. Asimismo, esta reactivación y recreo, se completan con los 2 equipamientos ya vistos, los cuales satisfacen las necesidades de parte de la población.

3. PROYECTO EDIFICATORIO

Dentro de la propuesta, además de la intervención urbanística, se lleva a cabo un proyecto constructivo doble: por un lado, la rehabilitación del edificio existente en la c/El Raval, 4 y por otro, un edificio de obra nueva en el solar vacío existente en la c/San Vicente, 13. Ambos se diseñan bajo la filosofía del ahorro energético y el consumo casi nulo, para lo cual se hace uso de la innovación tecnológica que actualmente está impulsando el sector de la arquitectura.

ASOCIACIONES⁹

- **ESTADO ACTUAL:** edificio de planta baja más dos alturas:
 - solar de geometría irregular estrecha y alargada, con fachada en sus lados cortos a las calles El Raval y la conocida como antigua terraza Payá y muros medianeros en sus lados longitudinales con las edificaciones contiguas.
 - planta baja que ocupa toda la superficie del solar, atravesada por vehículos que aparcan en ella y conecta la calle El Raval con la conocida como antigua terraza Payá.
 - planta primera con fachada a ambas calles y un pequeño patio interior hacia uno de sus lados medianeros el cual describe unos huecos en las fachadas interiores que hacia él se orientan y cuyo suelo es cubierta de la planta baja. Se usa más bien como espacio de instalaciones e iluminación.
 - segunda planta con fachada a la calle El Raval y al patio interior, siendo su superficie menor que las anteriores, ya que solamente ocupa algo menos de la mitad de la parcela.
 - fachada principal en mal estado, con una geometría regular en cuanto a los huecos de las dos plantas superiores, los cuales se abren a la calle con un balcón cerrado con unas contraventanas mallorquinas; en la planta 0 esta regularidad se mantiene excepto en el vano central, el cual tiene un ancho de luz mayor al resto. Puerta de acceso al edificio en madera, con el vano central abierto y el otro vano cerrado. Se trata de una fachada protegida, con lo cual se mantendrá en el proyecto.
- **PROYECTO:** como punto de partida, se mantiene la fachada principal que da a la calle El Raval, por estar protegida y por el interés arquitectónico que de por sí tiene y se decide mantener la misma volumetría, para no alterar la trama existente de la manzana en la que se inserta, es decir, planta baja + planta primera + planta segunda (ocupando menos superficie).

Tenemos pues un edificio con una geometría estrecha y alargada entre muros medianeros cuya fachada principal se va a respetar y cuya distribución de número de plantas ya sabemos.

 - PLANTA BAJA: planta de acceso al edificio desde la calle El Raval. Su entrada se realiza a través del vano original, mientras que los otros dos se resuelven con carpintería de un fijo acristalado más una puerta de acceso, ya que por su lado interior hay 2 oficinas/sedes de asociaciones.

⁹ La actuación A20, "Rehabilitación edificio Calle Raval (asociaciones y vivero de empresas)", incide en la necesidad de (re)habilitar un espacio destinado a las asociaciones y diferentes colectivos vulnerables, con el objetivo de fomentar la incorporación laboral, el emprendimiento y la formación.

- planta casi diáfana, cuya falta de luz natural por su geometría y medianeras se resuelve con la apertura de un amplio lucernario (aproximadamente coincidiendo con el original patio interior) que ilumina todo el espacio ausente de ventanas. Se diseña con la siguiente distribución:
 - 2 oficinas como sedes para las asociaciones que hagan uso de las instalaciones
 - 1 sala acristalada que puede ser usada para reuniones o también como otra oficina
 - punto de información/recepción, así como escaleras y ascensor para subir al resto de plantas
 - espacio amplio cerrado por una solución ligera de mampara que permite compaginar varios usos a la vez, si bien cuando se utilice para talleres, cursos, charlas, ... pueda cerrarse para no molestar pero seguir manteniendo la luz que por ella entra, o abrirse cuando no se está utilizando o su uso es, por ejemplo, para exposiciones.
 - al fondo, están los servicios del edificio y zona de almacenamiento, así como una salida secundaria al aparcamiento posterior.
- PLANTA PRIMERA: a través de la nueva plaza de la terraza Payá, se accede a esta planta desde el exterior. Hacia la parte delantera, los huecos de la fachada protegida marcan la distribución interior.
 - planta con menor superficie útil que la planta baja, ya que se abre en ella un lucernario que ilumina el nivel inferior. Se abre hacia este patio/lucernario mediante una zona acristalada que puede abrirse en su totalidad si es necesario en la zona de circulación, que conecta la parte delantera y la posterior de la planta. Las otras dos fachadas que dan a este patio, abren unos huecos fijos que iluminan también el interior y crean juegos de vistas desde las diferentes áreas de uso. En la fachada que mira a la terraza Payá, se abren 2 huecos y un tercero de salida. Se diseña con la siguiente distribución:
 - 3 salas como espacio de reunión para las asociaciones que hagan uso de las instalaciones
 - patio interior de iluminación
 - circulación que conecta la terraza Payá (nivel +1) con la planta baja del edificio, a través de las escaleras o el ascensor.
- PLANTA SEGUNDA: última planta del edificio. Su superficie se reduce respecto a las 2 anteriores, ocupando menos de la mitad de la planta total.
 - Tiene fachada a la calle El Raval, respetando los huecos existentes y al patio propio del edificio, con 3 huecos fijos que conectan visualmente con el resto del edificio y con la terraza Payá. Se diseña con la siguiente distribución:
 - 2 salas de reunión para las asociaciones que hagan uso de las instalaciones

En resumen, se entiende como un edificio que mantiene la forma y volumetría de la construcción original, que tiene en las **plantas superiores salas para uso de las asociaciones** y en la **planta baja un espacio polivalente** para múltiples actividades que desde las agrupaciones se

planteen **y oficinas** que pueden ser usadas para gestión administrativa, como por ejemplo dar de alta a nuevos miembros.

Se resume a continuación el uso de las superficies del edificio:

USO	SUPERFICIE útil (m ²)
<i>Planta baja</i>	372,61
Entrada/recepción/encuentro	64,27
Oficina	13,51
Oficina	13,51
Sala	20,05
Polivalente	132,89
Aseos	17,50
Almacenamiento	15,30
Espacio diáfano	95,58
<i>Planta primera</i>	373,84
Sala	43,40
Sala	52,85
Sala	48,63
Patio/lucernario	101,20
Espacio diáfano	127,76
<i>Planta segunda</i>	127,50
Sala	43,40
Sala	52,85
Espacio diáfano	31,25

VIVERO DE EMPRESAS

- **ESTADO ACTUAL:** solar vacío, que en la actualidad no deja de ser una extensión más del aparcamiento existente, así como el solar situado en la calle Rosario.
 - solar de geometría irregular estrecho en su fachada hacia la calle San Vicente y más amplio en su lado colindante con el *parking*.
 - los otros dos lados de la parcela son medianeros con 2 edificios existentes, uno de bajo + II y otro de bajo + VI.
 - para su construcción, se caracterizará por ser un edificio con más fachada medianera que fachada vista, siendo la de menor superficie la orientada hacia el noreste y de mayor superficie la orientada hacia el suroeste.

- **PROYECTO:** como punto de partida, se utiliza toda la parcela, adaptándolos en forma, de manera que por la calle San Vicente se mantiene la alineación y por la parte posterior se oculta casi la totalidad de los muros medianeros que le afectan. Se decide proponer un edificio de planta baja + II como el contiguo, quedando únicamente a la vista la medianera del edificio más alto que se tratará con un revestimiento de acuerdo a la propuesta de proyecto.
 - PLANTA BAJA: planta de acceso al edificio desde la calle San Vicente.
 - planta que solo dispone de huecos en la fachada de entrada, siendo el resto del espacio iluminado de manera artificial. Tiene una salida secundaria que da paso al aparcamiento de la terraza Payá, pero no está pensada para ser usada habitualmente sino como salida de emergencia o para instalaciones o suministros. Se diseña con la siguiente distribución:
 - sala de reuniones
 - espacio de *office* con zona de cocina y zona de descanso
 - sala de instalaciones
 - espacio de coworking con mesas conjuntas y espacio de almacenamiento. Está separado de la zona de circulación mediante una mampara ligera que según la preferencia de los usuarios puede tenerse abierta e integrarla con el pasillo o cerrada que, aun manteniendo la visual por ser acristalada, permite separar los espacios y dar más privacidad o menos ruido a quienes trabajan.
 - zona de aseos, la cual se mantiene en la misma ubicación en todas las plantas
 - PLANTA PRIMERA: a través de la nueva plaza de la terraza Payá, se accede a esta planta desde el exterior, igual que ocurre con el edificio de las asociaciones. Es la planta más diáfana de todas. Hacia la parte delantera, se abren 3 huecos en fachada. Éstos son diseñados de acuerdo al uso interior y en consonancia con la geometría del material elegido para la fachada.
 - planta con la misma superficie que la inferior, se abren huecos a la calle San Vicente y se abre una cristalera hacia la terraza Payá, coincidencia con la zona de cafetería, de manera que permite la relación dentro-fuera en el uso más ocioso de la instalación. Se diseña con la siguiente distribución:
 - 2 salas polivalentes para exposiciones, charlas, congresos, ... que son cerrados con mamparas ligeras acristaladas para que, según estén usándose o no, se abran al resto de la planta o se separen los espacios.
 - cafetería
 - punto de información
 - zona de aseos
 - PLANTA SEGUNDA: última planta del edificio. Su superficie sigue siendo la misma que las plantas anteriores.
 - Tiene fachada a la calle San Vicente, con la misma apertura de huecos que la planta 1. Hacia la terraza Payá, se abren 5 huecos correspondientes con las oficinas que en el interior alberga. Se diseña con la siguiente distribución:

- 7 oficinas de trabajo, siendo 2 de ellas de mayor tamaño que las otras 5, de manera que puedan ser usadas ya no sólo por una persona o dos, sino que una pequeña empresa con 3 – 4 trabajadores pueda hacer uso de ellas sin problema de espacio.
- zona de office con espacio para cocina y descanso.
- zona de aseos

En resumen, se entiende como un edificio que mantiene la forma del solar y se adapta en volumetría para respetar el entorno, que tiene en la **planta baja** espacio de **trabajo compartido**, una **planta intermedia** más diáfana y **polivalente**, de carácter más público y una **segunda planta** con espacio de **trabajo individual**.

Se resumen a continuación el uso de las superficies del edificio:

USO	SUPERFICIE útil (m ²)
<i>Planta baja</i>	<i>273,11</i>
Sala de reuniones	41,34
Office	42,01
Coworking	79,60
Aseos	15,86
Circulación/espacio diáfano	84,00
Instalaciones	10,30
<i>Planta primera</i>	<i>276,16</i>
Sala polivalente	43,94
Sala polivalente	49,77
Cafetería	58,59
Aseos	15,86
Circulación/espacio diáfano	108,00
<i>Planta segunda</i>	<i>270,31</i>
Oficina	20,60
Oficina	27,95
Office	38,60
Almacenamiento	8,05
Oficina	14,67
Oficina	14,09
Oficina	14,09

Oficina	14,09
Oficina	14,09
Aseos	15,86
Circulación/espacio diáfano	88,22

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Ambos edificios se construyen desde el enfoque de la **sostenibilidad**, proyectándose bajo el estándar de la **máxima eficiencia y mínimo consumo**. Por un lado, tenemos una rehabilitación y por otro, una nueva construcción.

El objetivo es que los edificios tengan con ello dos beneficios directos:

- reducción de los costes económicos que debe de soportar el usuario del edificio
- reducción de las emisiones de CO2 y el cambio climático

Todo ello enfocado en la línea del objetivo por parte de la Directiva Europea de conseguir para el año 2050 la *descarbonización* de los edificios. Asimismo, por normativa vigente y actual de la construcción, la máxima eficiencia y el consumo casi nulo es un hecho, con lo cual nos adaptamos y adelantamos al futuro.

Para el diseño de estos edificios, se tienen en cuenta variables como la orientación de éste respecto al Sol, la ubicación de las ventanas, la sombra que proyectan los edificios que lo rodean e incluso el clima del lugar donde se va a construir.

Los EECN son el **futuro de los edificios y respetuosos con el medioambiente**. Para conseguir estos beneficios, desarrollaremos los dos proyectos bajo el estándar *Passivhaus* que, a pesar de no ser una exigencia normativa, sí que es un protocolo que facilita cumplir con los indicadores de un EECN.

Para ello, hay que conseguir **optimizar** el espesor del aislamiento térmico en función del coste y de la mejora de la eficiencia energética; carpinterías de altas prestaciones, con muy baja transmitancia térmica y doble o triple vidrio con cámaras rellenas de un gas inerte, además de ser bajo emisivo para reflejar el calor al interior en invierno y reflejarlo al exterior en verano; no tener puentes térmicos; hermeticidad al aire, logrando una eficiencia elevada del sistema de ventilación mecánica; y una renovación eficiente del aire, de manera que además la calidad del aire interior es óptimo, con lo que mejora la salud de quienes hacen uso del edificio. De esta manera, y aprovechándonos de la captación solar y el uso de las energías renovables para la producción de energía, la edificación cumplirá unos valores límite que son muy bajos en relación a una construcción tradicional.

Asimismo, se utiliza un **sistema de protección y control solar**, con lamas de aluminio móviles. De esta manera, podemos reducir las ganancias caloríficas del edificio por incidencia solar directa, así como reducir los costes de climatización del edificio, maximizando la entrada de iluminación natural al interior y evitando el deslumbramiento.

Por tanto, con la **optimización de los recursos existentes** a través de técnicas pasivas, sumado a la ayuda de la 2ª piel que protege al edificio de un sobrecalentamiento en verano, conseguimos tener una reducción muy notable de las necesidades energéticas, aportando la necesaria mediante energías renovables.

El uso de un sistema de control solar, se utiliza también en el *parking*. Éste es en verdad un espacio abierto pues, a pesar de estar cerrado en sus fachadas y cubierta, en verdad la envolvente es un sistema de lamas que lo protegen igualmente de la incidencia solar especialmente en épocas calurosas de Burriana pero permiten una ventilación constante, así como un juego interior de luz natural que aporta al espacio un encanto particular. De la misma manera, el uso de este sistema permite cerrar el recinto en horas en las que no se haga uso de él.

Asimismo, este lenguaje de lamas de aluminio es el mismo juego que se utiliza para el tratamiento de las medianeras de los edificios más altos que se mantienen a la vista, en la línea de la imagen conjunta y unitaria que hacen del proyecto una visual identificativa y armoniosa, además de una estética urbana actualizada, haciendo uso de chapa de aluminio fijada a los muros.

4. PROGRAMA

Hemos visto los usos propuestos para cada zona, describiendo a continuación la superficie aproximada de cada área.

USO	SUPERFICIE (m ²)
Plaza Mayor	2.133,00
Paseo y ocio	1.728,00
Descanso y estancia	405,00
Jardín	1.605,00
Vegetación	985,00
Esparcimiento	620,00
El Pla	3.975,50
Plaza (actividad, paseo, relajación, encuentro)	3.538,00
Parque infantil	325,50
Sombras (descanso)	112,00
Calle El Raval (parte que se peatonaliza)	1.105,00
Calle Mayor (parte que se peatonaliza)	530,00
Vivero de empresas	950,55
Asociaciones	918,20
Terraza Payá	2.146,00
Plaza	745,00
Aparcamiento planta superior	1.400,00
Aparcamiento planta inferior	2.028,00
COMPARATIVA	
<i>Espacio para el peatón y ciudadano</i>	<i>11.216,75</i>
Espacio público	9.348,00
Equipamiento	1.868,75
<i>Espacio para el vehículo</i>	<i>3.428,00</i>
Aparcamiento	3.428,00

5. MATERIALIZACIÓN, URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO

En cuanto a la materialización del proyecto, se ha buscado que el proyecto sea sostenible, con el uso de materiales que garanticen un fácil mantenimiento durante todo el año y sean duraderos manteniendo.

Se cuida que la propuesta tenga una imagen unitaria y de conjunto. Que todo guarde relación: pavimentos, mobiliario, usos, ... y sea identificada toda la intervención desde cualquiera de las zonas desde la que se acceda. El objetivo es la mejora visual y la integración urbana.

PAVIMENTOS

- **PIEDRA NATURAL:** Toda la zona peatonalizada que afecta a las Plazas Mayor, el Jardín, la plaza el Pla y parte de la terraza Payá, así como las calles Mayor y El Raval, tiene un pavimento en piedra, con una diferenciación en cuanto a tonalidad para el paso puntual restringido de vehículo rodado en las zonas donde se da esta necesidad, pero que mantiene la misma cota y estética que el resto de plaza
 - Mantenimiento: una limpieza anual para mantener su apariencia siempre cuidada, simplificando y ahorrando las costosas labores de mantenimiento de otro tipo de materiales.
- **MADERA TECNOLÓGICA:** Para las zonas de descanso bajo sombras, o la zona así pavimentada en la terraza Payá, se usa un pavimento de madera tecnológica.
 - Mantenimiento: compuesta por PVC y fibras de madera, presenta un aspecto y rugosidad muy similar a la madera natural, pero es inmune a la humedad y no se deteriora con el paso del tiempo, además de ser un material reciclable obtenido a partir de cáscara de arroz y polímeros, con lo que se contribuye al cuidado del medioambiente; su único mantenimiento es una limpieza periódica con agua.
- **HORMIGÓN IMPRESO:** Utilizado en el resto de la terraza Payá, así como el pavimento para el aparcamiento.
 - Mantenimiento: pavimento continuo que una vez correctamente aplicado es duradero, siendo su único mantenimiento una limpieza ocasional para evitar la acumulación de suciedad usando una manguera.

ILUMINACIÓN

- **LED:** se disponen suficientes luminarias y a una distancia correctamente calculada, de manera que la seguridad y tranquilidad de todo el espacio de intervención sea total. Son luminarias tipo LED, que ahorran energía al ser de bajo consumo y cuentan además con sensor de presencia, de modo que el ahorro y eficiencia es máximo.
Se tiene en cuenta el concepto de contaminación lumínica: solo encendido total cuando es necesario, solo el área necesitada, no más brillante de lo necesario, iluminación hacia abajo, ...
 - MATERIALIZACIÓN: hierro forjado que no requiere mantenimiento durante el transcurso del tiempo una vez tratado adecuadamente.

VEGETACIÓN

- En el jardín de la Plaza Mayor, se respeta la vegetación existente con una sencilla poda de limpieza donde sea necesario, adaptando la nueva

composición de urbanización a los árboles y plantas cuyo interés ambiental resulta importante mantener.

- Se crean nuevas zonas verdes con vegetación dominada por arbustos y matorral, de acuerdo a las características climatológicas del lugar, haciendo que su mantenimiento sea 100% sostenible.

MOBILIARIO URBANO

- PIEDRA NATURAL: bancos en piedra dispuestos a lo largo de las plazas Mayor y el Pla, además de los bancos que juegan con las formas hexagonales del pavimento en las dos áreas así marcadas.
 - Mantenimiento: mismas características que el pavimento de piedra.
- MADERA TECNOLÓGICA: en las zonas de sombra, se disponen bancos en madera tecnológica.
 - Mantenimiento: mismas características que el pavimento de madera.

Tanto unos como otros describen una línea de diseño actual, sencillo en sus formas pero elegante con el que se aporta un aire novedoso a esta intervención urbana.

RESIDUOS

- SOTERRADOS: actualmente, en el ámbito de intervención los residuos se ubican en contenedores que no guardan ningún criterio estético y que afectan a la imagen que se quiere para la zona; por ello, se proponen dos puntos de residuos –indicados en el plano- teniendo en cuenta así la gestión de los residuos en la línea de ser una ciudad sostenible. No se disponen en una zona oculta sino que se integran con el resto de la composición como un elemento más: por un lado, porque se debe garantizar que el acceso del servicio de recogida (camión) sea posible a través del espacio de uso restringido destinado al tráfico rodado; y por otro lado, porque es necesaria la concienciación y normalización del reciclaje como una parte más de la actividad diaria de las personas sin necesidad de esconderlo pero manteniendo la estética y consonancia con el conjunto.

6. GESTIÓN Y FASES

La propuesta presentada se ha realizado de acuerdo a un estudio previo y un análisis de las carencias y necesidades concluidas del área de intervención, proponiendo una solución que mejora la calidad de vida de sus usuarios, la imagen estética y el funcionamiento urbano.

Para ello, tal y como se ha visto, se han tenido en cuenta factores más allá del ámbito en sí, como por ejemplo el funcionamiento del tráfico, la ubicación del resto de equipamientos o el índice de población por edad o procedencia, así como la existencia de Estrategias de Desarrollo Sostenible (EDUSI).

Con ello, la solución satisface las necesidades y armoniza el entorno. El proyecto "Ágora Tres" es un proyecto transigente que en su elaboración y desarrollo se ha adaptado a varios factores, así como compaginado con ellos, siendo flexible en cuanto a su desarrollo para la máxima optimización.

Se ha tenido también en cuenta la sostenibilidad y viabilidad tanto técnica como económica de lo propuesto, tanto en lo urbano como en lo constructivo, con el uso de materiales de fácil mantenimiento y con ello reducción de costes, así como proponer edificios que, si bien en su construcción puedan tener un incremento inicial un poco más elevado, éste es rápidamente amortizado y recuperado por el eficiente funcionamiento de los mismos, así como la mejora en cuanto a calidad edificatoria y medioambiente.

Asimismo, se ha proyectado una solución que satisfaga las necesidades para todos los usuarios, independientemente de su condición social, su edad o su preferencia de sociabilización y relación, de manera que se evite la exclusión social o desventaja personal.

En cuanto a la gestión y el desarrollo temporal del proceso en fases, se realizará en su periodo de *Básico y ejecución* de acuerdo al desarrollo del proyecto, si bien se estima en esta fase de *Anteproyecto* que sería interesante comenzar por la reordenación del tráfico, para comprobar y corroborar que efectivamente funciona igualmente de manera fluida y correcta y para después continuar con peatonalizar la zona de intervención, de manera que el peatón sea partícipe y beneficiado del proyecto desde el principio. Comenzaríamos pues por las obras de urbanización en la Plaza Mayor, el Jardín y el Pla, continuando después por las edificaciones de calle El Raval,4 y calle San Vicente,13, el parking y plaza de la terraza Payá.