

CONCURSO DE IDEAS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA ORDENACIÓN Y ADECUACIÓN DEL CENTRO URBANO DE BORRIANA

1.- Objeto del Concurso

Propone la ordenación y diseño del centro urbano dentro de los programas del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) de nominado: "Una manera de hacer Europa"

Incluye el estudio y propuesta de ordenación y urbanización de:

- La Plaza del Pla, jardín y Plaza Mayor.
- Edificación del solar del núm. 4 del Carrer el Raval y, en su caso, alguno de los solares municipales existentes en las calles San Vicente, núm. 13, y calle del Roser, núm. 9, así como el vacío de la antigua Terraza Payá. La propuesta asume que cada uno de estos ámbitos de actuación son susceptibles de soluciones técnicas independientes y de desarrollo en diferentes fases temporales.

2.- Análisis del entorno

- Elementos protegidos.

El área de intervención se encuentra inserta en el **Centro Histórico. B.I.C.** según Decreto 169/2007, de 28 de septiembre del Consell. Número de inscripción en el Registro del Ministerio de Cultura: R-I-53- 0000653.

La basílica de Salvador es la pieza principal del lugar. B. I. C. según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Número de inscripción en el Registro del Ministerio de Cultura: R-I-51- 0003808.

Edificio en c/ El Raval, nº 4.

Edificio en c/ Major, nº 10.

Edificio en Plaça Major, nº 1.

Edificio en Plaça el Pla, nº 1.

I. Solución general de la ordenación de las diferentes zonas a desarrollar, así como su integración con el entorno próximo y el resto de la ciudad.

I.1.- El lugar y los elementos que lo configuran

El área de intervención se encuentra ubicada en la Unidad de Paisaje 1: Conjunto Histórico. Unidad definida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Borriana por su compacidad, su carácter homogéneo intrínseco y sus cualidades, que la hacen motivo de su protección.

El lugar y su valoración social y ciudadana

La propuesta pretende ordenar el centro social, político y religioso de Borriana, incidir en valorar espacios que pertenecen al imaginario colectivo de la ciudad, junto a otros espacios públicos capaces de regenerar el espacio urbano, hacer comprensible la propia historia de la ciudad y potenciar la vida urbana, social y comercial del centro de la ciudad. En estas propuestas están presentes los objetivos básicos de fomento del patrimonio histórico y cultural y regeneración urbana del Casco Histórico.

El lugar en la valoración del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORRIANA Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, ESTA UNIDAD DE PAISAJE 1 DEL CENTRO HISTÓRICO (U.P. 1) Conjunto Histórico ha de ser considerado de valor alto, dada su catalogación, pero además se ha incluido en el proceso de participación pública para someterlo a la valoración de la población, su valoración ha sido de 3'5, correspondiente a un valor de calidad de paisaje ALTO.

El lugar físico.

La intervención se centra en los ámbitos de la plaça del Pla, plaça Major, carrer Major, carrer Sant Vicent, Raval y vacío de la antigua Terraza Payá. En ellos hay que indicar la importancia del carrer Mayor y Raval, antiguo Camí Caminás. Las trazas ocultas de la Muralla islámica, sus torres y la puerta de la ciudad, junto a las trazas del antiguo foso de protección. La existencia de antiguas acequias, como la del Ull de la Vila, que atraviesa el borde del antiguo foso pro la Plaza de Pla, o las existentes junto a la calle Mayor, acequias que hoy pasan por el subsuelo de la Calle Mayor y del Raval.

El lugar en la memoria.

Son de gran interés los análisis y diversas configuraciones que ha tenido el lugar en el tiempo, su trama histórica, sus transformaciones, sus vaciados progresivos, las imágenes que todo ello ha dejado en el colectivo ciudadano. Estas grandes variaciones, sus huellas, la permanencia de memoria, son una condición básica en la construcción y reconstrucción de la ciudad.

El subsuelo del lugar.

El subsuelo es rico en restos arqueológicos, con zonas más o menos fértiles, pero de gran interés, el suficiente para atender a no solo su excavación en algunos puntos, sino para considerar parte de lo que allí existe como material propositivo para abordar en algunos aspectos el diseño de la propia plaza. En este sentido es de interés el resumen que aporta director del Museo de Borriana en su informe sobre el lugar

I.2.- Elementos del entorno urbano. Análisis.

La Plaça Major.

Es la antigua plaza de entrada a la ciudad, centro del poder municipal y religioso, tanto en época islámica, como en la actualidad. Los vaciados sucesivos de caserío la han configurado como un gran vacío, en parte poco atotado espacialmente. El edificio de la basílica del Salvador, el edificio más importante de la ciudad, a pesar de haber escondido los contrafuertes de la nave central que darían ritmo al edificio, muestra una presencia potente, con una de las dos puertas bien dispuesta para apropiarse y ser protagonista en la escena. A su vez, el edificio consistorial, por su significado y presencia, marca el lugar, ambos deben participar en la definición formal de este espacio. Espacio cerrado lateralmente por un jardín con algunos ejemplares botánicos de interés, pero con poco carácter formal en sus trazas.

La Plaça del Pla

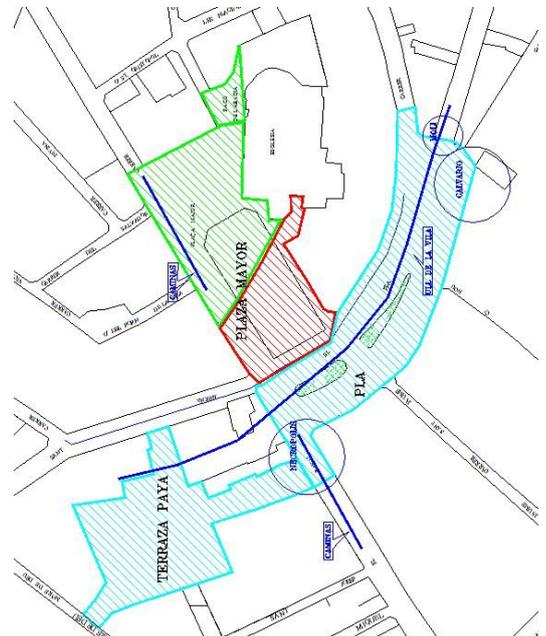
El gran vacío previo a la entrada a la ciudad, que en parte absorbe lo que fue el foso de las murallas en su fachada sur, ha devenido en el gran espacio público de la ciudad, la gran plaza civil de Borriana, centro económico en su momento y de intercambio social. Su forma de "largo" curvilíneo, muestra la permanencia en el tiempo de las trazas del perímetro de la ciudad histórica. La arquitectura del edificio de la Caja Rural da carácter al espacio, así como la existencia de la acera norte, donde se dan cita comercio y cafeterías.

Las fiestas populares, los actos solemnes, se desarrollan en el conjunto de ambas plazas, de manera que siguen siendo en la actualidad el polo de atracción del centro de Borriana.

La Muralla islámica y el foso

Su trazado, su forma, los elementos que la componían, han marcado la forma de la ciudad, su condición redonda, tan particular, queda reflejada en las trazas de la Plaça del Pla. Los restos arqueológicos pueden ser de gran interés y entendemos deberían quedar evidentes en la plaza y su nuevo diseño como vínculo con un pasado, que identifica la imagen de Borriana en textos, bibliografía, en el imaginario colectivo intelectual valenciano y por supuesto en la propia traza de la ciudad.

Entre los estudios realizados, es de interés el citado del director del Museo de Borriana, en el cual señala varias zonas y las diferencia por su fertilidad arqueológica. Áreas que se pueden utilizar para insistir más o menos en la nueva definición de los nuevos espacios públicos objeto del proyecto. La propuesta incide en el área señalada en rojo, como área de protección total, en la cual intentaremos dejar vistos los restos arqueológicos de la muralla y de los elementos existentes frente a ella en lo que era la puerta de la ciudad, posiblemente creando un jardín arqueológico que pauté la zona entre la plaza Mayor y el Pla.



El Camí Caminás y el Carrer Major.

Entendemos del interés del Carrer Major en el trazado de la Borriana histórica, como calle de acceso a la ciudad islámica, pero también su trazado en la actualidad, unido a la Calle Raval. No podemos olvidar que ambos trazados pertenecen al sistema de caminos medievales, basados en trazas romanas, como es el caso del Camí Caminás, el camino que articulaba la Plana en esta época. Su importancia es tal, que debiera ser un elemento reconocible en el conjunto de espacios públicos, y quizás presente como pieza propositiva en el diseño.

I.3.- La idea propositiva.

I.3.1.- Condiciones previas que deben condicionar la intervención

Adecuación a las estrategias municipales

El proyecto debe asumir LAS DIRECTRICES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORRIANA Y ESTUDIO DE

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE 2014, intentando mejorar el paisaje del ámbito de actuación creando espacios de calidad, encaminadas a la conservación del patrimonio histórico y al disfrute del espacio público.

Por su parte la ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO busca una serie de actuaciones que atiendan a aspectos que en nuestro espacio de actuación hemos de entender como prioritarios.

- Potenciar el comercio local a través de Planes de Acción Comercial
- Activar la ciudad mediante soluciones que fomenten el arraigo territorial dinamicen el sector turístico y comercial

La actuación A-13. REGENERACIÓN URBANA DEL CASCO HISTÓRICO Y SU PATRIMONIO propone:

- La mejora de la accesibilidad del ámbito.
- Peatonalización de los viales.
- Mejora de los espacios libres, volviendo a insistir en señalar sus orígenes y restos conservados, proponiendo la recuperación y puesta en valor de la muralla y sus torres.

Condiciones sociales y formales

El espacio público del centro de Borriana ofrece un universo particular. En él reseñamos el trazado curvo del Pla, la dilatación frente a la Basílica del Salvador y el Ayuntamiento, la disposición del caserío, el despiece del parcelario y la existencia de arquitecturas cargadas de significado, hacen de él un espacio de particular interés. **La permanencia en el tiempo de la forma** es un valor en sí. A ello se une el potencial de unos restos arqueológicos que inciden sobre lo identitario del lugar, potenciando el carácter de centro histórico por excelencia. La curva de la antigua muralla está presente en el trazado de la plaza. La puerta de acceso a la ciudad estaba en este lugar y es posible ubicarla, el trazado de la muralla puede ser recuperado, todo ello permite construir una plaza única, diferenciada, propia de Borriana, irreplicable, donde entran en valor la curva abierta en la fachada norte y las travesías perpendiculares, rectas, estrechas, dispuestas a una sola banda, que ofrecen una especial particularidad al espacio público.

Hemos de atender a la **existencia de itinerarios rituales** que marcan unas líneas reconocibles por la sociedad, son los itinerarios procesionales, la ubicación de monumentos en las fallas, los espacios de fiesta a lo largo del año, hacen de este lugar un espacio singular que debe mantener y valorar estas manifestaciones sociales.

I.3.2.- Ordenación de las diferentes zonas a desarrollar

La ordenación del centro urbano de Borriana, una puerta al futuro apoyándose en su historia.

Las trazas

La Plaça Major y El Pla, se definen como dos espacios vinculados espacialmente entre sí, pero con cierta autonomía. Se enmarcan claramente dentro o fuera de la línea de muralla, de la cual se buscarán los restos arqueológicos existentes y se evidenciará su presencia, por medio de una depresión de aproximadamente 55 cm en el plano actual de su entorno, para con ello poder llegar a marcar físicamente su existencia, así como la de la torre vinculada a la puerta de la ciudad.



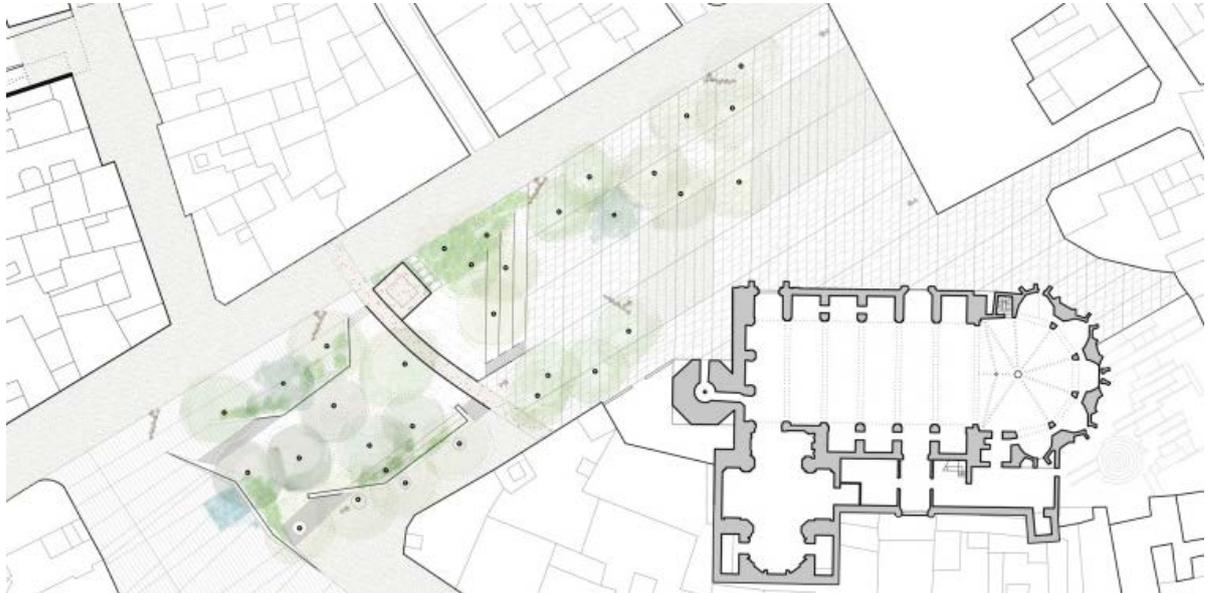
La Plaça Major queda interna a la ciudad islámica, sus edificios principales: la Iglesia del Salvador y el Ayuntamiento marcan el carácter. En este espacio se busca potenciar el centro histórico de la ciudad, valorar los edificios representativos y en particular la iglesia del Salvador, crear un espacio polifuncional capaz de albergar actividades y eventos diversos en el tiempo, facilitar el uso de actos rituales y festivos: procesiones religiosas, fiestas populares y ubicación de monumentos falleros.

Se pretende marcar con una cierta independencia la calle Mayor, el antiguo Caminás, como una infraestructura incluso anterior a la creación de la ciudad islámica. Marcar el lugar como plaza interna a la ciudad islámica, siguiendo la idea de identidad del lugar y aproximación a la historia local. Respetar algunos ejemplares botánicos del actual jardín, ejemplares adultos de valor, a la vez que acotar en parte la plaza.

En el entorno de la muralla tanto en la parte interna como externa de la ciudad, marcados ambos como zonas fértiles arqueológicamente, se procederá a un estudio arqueológico que permita certificar la existencia de restos de interés, los cuales según sus cualidades se procederá, si es posible, a poner en valor en el entorno de un jardín arqueológico.

El jardín respecto a la plaza Mayor tiene un límite en la propia muralla, quedando siempre la plaza intramuros. En la parte exterior a la ciudad islámica, se prolonga el jardín, coincidiendo con una zona fértil en restos arqueológicos. Se disponen unas zonas de estar en los bordes, apoyándose en el desnivel del que hablamos, a la vez que se diseña un balcón urbano en la zona perimetral a la calle Mayor y del Raval. Una zona desde la cual se

pueda observar esta área y donde se dé la explicación oportuna con una serie de mesas públicas descriptivas.



La Calle Mayor mantendrá como decimos cierta autonomía en su trazado, materialización y uso. Se propone como calle peatonal con acceso restringido a vecinos y emergencias. Su continuidad en la Calle Raval estará garantizada y en este tramo mantendrá tan solo el tráfico de acceso y salida al nuevo aparcamiento de la antigua Terraza Payá, además del de carga y descarga de la plaza Mayor y del Pla, o las emergencias necesarias.

La Calle San Vicente tendrá un tratamiento similar hasta llegar al solar de acceso a la Terraza Payá. En todas estas calles se elimina el acceso y tendremos plataforma única con el tráfico restringido en el tramo indicado, con velocidades aconsejadas de 5 Km/h.

El Pla es el espacio más complejo por sus dimensiones y la forma curvilínea de origen, producto de la permanencia de memoria del antiguo foso de la muralla, y de las trazas de la Acequia del Ull de la Vila. La presencia del edificio de la Caja Rural adquiere una particular presencia, como también las trazas de la acera contraria con las estrechas bocacalles radiales que de ella parten.

La propuesta marca de alguna manera esa memoria del pasado, asumiendo la unidad de la plaza y las funciones que en ella se deban desarrollar. Se articula con la plaza Mayor a través del jardín arqueológico que las une. La torre exenta extramuros que allí existía según la documentación arqueológica, se evoca como una emergencia de agua desde el suelo, con las dimensiones de la torre. Agua que se recoge y recicla en la base. Este elemento base sirve de rotula para facilitar el giro y desarrollar longitudinalmente la ordenación del "largo" curvilíneo.

La sección de la plaza es asimétrica, potenciando el espacio público como zona de intercambio económico y social frente a la fachada noreste, mientras que la fachada suroeste es más doméstica. En la parte central un andén libre para un posible paso de emergencias y a la vez dispuesto para permitir pasos rituales de procesiones y desfiles. La parte central se dedica a zona arbolada de estar con bancos y sillas que permiten diversas configuraciones.

El solar de **la Terraza Payá se transforma en una nueva plaza pública** que incluye un plano de servicio en la cota de la ciudad, más dos sótanos de aparcamiento. Las entradas y salidas en rampa bajo los edificios de la calle San Vicente 13 y calle del Raval 6, permiten liberar de coches la plaza, sanear la trama, dedicar la plaza al uso público, lúdico, de juego de niños y manifestaciones festivas.

Con esta plaza, el viario urbano del centro histórico se sana, se amplía y permite a los usuarios andar por espacios amplios, libres de tráfico, uniendo espacios de muy ajustadas dimensiones, como es la calle Rosario, o focos de actividad como el colegio próximo allí existente, con el centro de la ciudad, a la vez que introduce el verde público en un área falta del mismo.

El aparcamiento subterráneo ofrece 129 plazas de fácil acceso, con un diseño que permite la entrada de luz natural por uno de los lados del mismo, con entradas peatonales desde los edificios a diseñar en las calles Raval, San Vicente donde se alojan las rampas, o desde el acceso por la calle Rosario.

II. Equilibrio urbanístico/económico/social de la propuesta planteada.

II-1.- Vinculación con las estrategias urbanísticas, económicas y sociales del municipio.

El proyecto debe asumir LAS DIRECTRICES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORRIANA Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE 2014, intentando con ello, mejorar el paisaje del ámbito de actuación creando **espacios de calidad, encaminados a la conservación del patrimonio histórico y al disfrute del espacio público** mejorando así el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos. Su objetivo será regenerar la morfología urbana tradicional y conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto histórico, reforzando el valor cultural del mismo.

Por su parte la ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO incide en puntos concretos que marcan la línea de la intervención, y que en nuestro espacio de actuación hemos de entender como prioritarios, tal como proponen los apartados O.T. 6 MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIO, objetivo estratégico O.E. 6.3.4 FOMENTO PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL. Con ello la ordenación busca:

- Potenciar el 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.

- Activar la ciudad mediante soluciones que fomenten el arraigo territorial dinamicen el sector turístico y comercial

En este sentido la actuación A-13. REGENERACIÓN URBANA DEL CASCO HISTÓRICO Y SU PATRIMONIO propone:

- **La mejora de la accesibilidad** del ámbito.
- **Peatonalización de los viales.**
- **Mejora de los espacios libres señalando sus orígenes y restos conservados, recuperación del trazado de la muralla,** puesta en valor de los restos conocidos de la muralla y sus torres.

Actuaciones que deben tener presente el objetivo temático OT.4 ECONOMÍA BAJA EN CARBONO al reducir el tráfico rodado de vehículos en el ámbito de la actuación y el OE.6.5 AL MEJORAR LOS ESPACIOS LIBRES EXISTENTES.

Acciones en las que se insiste y se complementan en el PLAN DE IMPLEMENTACIÓN DE BORRIANA DE 2018, donde se concretan una serie de acciones, en concreto:

- EL PUNTO 4.- REGENERACIÓN URBANA DEL CASCO HISTÓRICO Y SU PATRIMONIO, incidiendo en la actuación consistirá en la mejora de la accesibilidad del ámbito, peatonalización de los viales, mejora de los espacios libres señalando sus orígenes y restos conservados, recuperación del trazado de la muralla y sus torres.

- EL PUNTO 6.- REGENERACIÓN FÍSICA, ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS ÁREAS DESFAVORECIDAS, con la inclusión de la Rehabilitación edificio Calle Raval 4 (asociaciones y vivero de empresas) buscando el fomentar la creación de empleo y la inserción sociolaboral.

II-2.- Verificación ciudadana de los espacios públicos y de las posibles acciones a desarrollar.

Respecto a la valoración de las acciones que degradan el paisaje y que afectan al lugar, se señalan con más intensidad, la circulación de vehículos y los coches aparcados en la vía pública, mientras que en las acciones menos citadas como negativas encontramos el acceso a la Terraza Payá y las Fallas.

En el caso de las acciones más deseadas y que la ciudadanía entiende mejorarían el paisaje de la Ciudad Vella y que afectan a este lugar, están: Colocar un aparcamiento subterráneo en la Terraza Payá, Mejorar los jardines del Pla, Adoquinar la c/ Sant Vicent igual que la c/ la Tanda.

Respecto a los tres lugares considerados como de mayor calidad paisajística en el Centro Histórico en los procesos de participación pública son:

- La Iglesia del Salvador
 - El jardín del Pla
 - La c/ Sant Vicent
- Precisamente todos ellos dentro del ámbito de intervención

Por el contrario de los cuatro lugares considerados de peor calidad paisajística, tres están a su vez en este ámbito:

- El Pla
- c/ Sant Vicent
- Aparcamiento en la antigua terraza de Payá

III. Flexibilidad de la propuesta presentada.

La propuesta, por la amplitud de su ámbito, la naturaleza del mismo y la inversión necesaria, así como por los procesos de participación ciudadana, necesariamente tiene que tener determinados grados de flexibilidad, sin perder las condiciones que la hacen propia.

Hay quizás una serie de puntos fijos, que vienen dados por la existencia de un subsuelo fértil arqueológicamente, que debe o puede ser puesto en valor, con más o menos intensidad. Una actuación esencial es la puesta en valor de la muralla y su torre vinculada,

mientras que el resto, puede adsorber ciertos grados de ambigüedad, o ser desarrollado por fases. La existencia de la muralla y su presencia física la entendemos importante.

Otra condición es la eliminación del tráfico rodado, salvo el estricto de residentes, emergencias, etc. Condición que desde el minuto uno puede darse en la zona, sea cual sea el nivel y amplitud de la intervención, manteniendo solo el acceso restringido al aparcamiento de Payá.

Dadas estas constantes, el resto tiene un grado importante de flexibilidad. La plaza Mayor puede ser urbanizada, hasta el límite de la muralla, independientemente que el resto, salvando los ejemplares adultos y proponiendo otros nuevos en la masa verde que sustituye al jardín formal poco atractivo ahora existente. A su vez la intervención en el Pla es autónoma de cualquier otra intervención. Tan solo el denominado jardín arqueológico -que puede ser más o menos excavado integralmente- una vez puesta en valor la muralla, puede ser sustituido por una potente masa verde que asuma restos del arbolado adulto existente. Masa verde que proporciona un buen colchón bioclimático y a la vez independiza ambos espacios de la plaza Mayor y el Pla.

La intervención en el ámbito de la antigua Terraza Payá es independiente al resto de la intervención. El tráfico puede mantenerse según la propuesta que se indican en proyecto, sin la intervención en la plaza, manteniendo a esta como vacío urbano de aparcamiento y apoyo a fiestas, como está ahora. A su vez, se puede independientemente al resto, intervenir y transformar el vacío en plaza peatonal y doblar el número de plazas de aparcamiento con dos sótanos.

La plaza puede llevar consigo la intervención en los edificios de la calle Raval 6 o San Vicente 13, Intervenciones que pueden hacerse conjuntamente con la plaza o bien por separado, tan solo atendiendo a los requerimientos en sus plantas bajas de los accesos al futuro aparcamiento.

La intervención de la Calle Mayor y calle Raval, se entiende a su vez autónoma del resto, pues su solado es distinto, y mantiene un cierto grado de autonomía respecto al conjunto. Autonomía y diseño que permiten identificarlas con un elemento que ha estado presente en el tiempo.

IV. Innovación tecnológica.

Las condiciones medioambientales están presentes en la propuesta, para lo cual se deben proponer una serie de aspectos tecnológicos que la apoyen. Unos simplemente por la propia propuesta de diseño, otros por la incorporación de tecnología adecuada.

En primer lugar sobre el **control hídrico del subsuelo**, tanto para proporcionar humedad natural al arbolado, evitando el gasto en agua de riego, como para mitigar la excesiva aportación de aguas superficiales, o pluviales, al saneamiento y posterior volumen de depuración. Estableciendo una buena relación entre las aguas superficiales y subterráneas. Para ello se proponen dos cuestiones, suelos drenantes y celdas de infiltración.

Los suelos drenantes pueden ser suelos disgregados acabados en testillo de recuperación molido, a lo que se unen andenes y zonas de estar resueltas con pavimento cerámico drenante, tipo Life Cersuds, de baldosas compuestas de recuperación que permite un suelo filtrante, bien para recoger el agua de lluvia y la llevarla a un depósito para su reutilización, o para mejorar la humedad de las zonas arboladas.

Se propone con ello optimizar la gestión de las redes de saneamiento y pluviales, apostando por el **drenaje urbano sostenible** por medio de celdas de infiltración que permiten un dimensionamiento a medida de depósitos de infiltración, detención, de las aguas recogidas en sumideros o recogidas del sobrante de riego de jardines. Aplicable a la plaza Mayor y al ámbito del Pla. Depósitos de celdas que se dispondrían en las zonas próximas a las líneas de arbolado del Pla, lugar al que se conducirían el resto de aguas pluviales y de riego de todas estas zonas urbanizadas.

El propio diseño y el apostar por la presencia de masas arbóreas en zonas de fuerte soleamiento, proporcionan un **control climático de la temperatura** en el área, a la vez que incide sobre el grado de humedad y absorción de ruido ambiente. El control climático es una apuesta con varias facetas, pues en la nueva plaza interna sobre el aparcamiento, se proponen cubriciones parciales de su superficie para apoyar el uso público de la misma, eliminar el efecto de las medianeras abusivas, pero a su vez **atemperar el clima y utilizando toldos fotovoltaicos** y apoyar la generación de electricidad solar.

En el aparcamiento se propone un diseño que permita la **ventilación directa de gran parte de la superficie**, evitando parte de los gastos en ventilación forzada, etc. Así como facilitando la iluminación natural de determinadas áreas del mismo. El aparcamiento a su vez, tendrá **controles por fotodetección** para facilitar la gestión de pagos y salidas.

En los edificios a construir, se propone la utilización de **fachadas bioclimáticas hacia la nueva plaza** a diseñar en la antigua Terraza Payá, que permitan el control energético, evitando la exposición directa al sol, a la vez que atemperen las fachadas. Se proponen sistemas estructurales metálicos que disponen de vegetación colgante dispuesta en contenedores longitudinales con instalación de riego, accesibles para mantenimiento y separados de la fachada para crear este colchón al que nos hemos referido.

Los sistemas de estructura verde se prolongan más allá de las fachadas de los nuevos edificios y se trasdoran sobre las fachadas de los edificios existentes desapareciendo progresivamente o siendo sustituida por sistemas de celosías de madera de gran sección que dejen en segundo plano el sin fin de medianería existentes.

Las cubiertas de los nuevos edificios deben contener las **instalaciones con tecnología adecuada para ser receptores de energía en solar o eólica** en su caso.

V. Usos propuestos.

Los usos previstos en cada zona responden a las expectativas analizadas de las visitas realizadas, la existencia de comercio y servicio de la zona, la habitación como actividad mayoritaria y determinados hábitos y tradiciones del lugar, así como procesos festivos, procesionales, religiosos, etc., además de las estrategias de planificación municipal y a los procesos de participación pública.

La plaza Mayor da cobijo una actividad institucional, festiva y religiosa. El tránsito peatonal es tangencial por la calle Mayor, se configura como un espacio tranquilo y polifuncional dentro de la trama urbana. Se propone acrecentar su presencia y protagonismo en lo cotidiano, para lo cual **es positivo insertar en ella elementos de atracción**, como el caso de los restos de la muralla, que a la vez que apoyan ese carácter histórico e identitario, permitan **lugares de estar, hoy ausentes en la plaza.**

Las fallas, la ubicación de los monumentos, el paso de procesiones u otros actos religiosos o litúrgicos, se deben mantener y conservar a ser posible en sus lugares o itinerarios tradicionales.

El Pla es el espacio civil por excelencia de Borriana. La **actividad comercial o de servicios y restauración**, debe potenciarse en la fachada noreste, para lo cual es necesaria una **banda de terrazas de apoyo frente a la fachada**, capaz de colocar mesas u otros elementos que apoye el comercio. La uniformidad en toldos, sombrillas y protecciones será una cuestión de policía a determinar. Esta zona debe estar perimetrada por **una banda transitable para vehículos de carga y descarga o emergencias**, con entrada desde la calle Raval y salida por las calles La Carrera o el Barranquet.

Una zona central arbolada longitudinal de cierta potencia se desarrolla y **cobija espacios públicos de estar** de diferente naturaleza, más de grupos, otros más tranquilos, de conversación, etc., ajenos al uso comercial. Un andén de acceso a la fachada suroeste completa la sección y los usos, andén capaz de ser accesible por vehículos de emergencia, servicios o residentes.

Las actividades festivas, procesionales, las fallas, fiestas, etc, pueden desarrollarse y utilizar los lugares tradicionales en el Pla. Para ello se libera el paso longitudinal, como hemos dicho, además de mantener libres los lugares donde se levantan determinados monumentos en las fiestas de fallas.

La nueva Plaza en la terraza Payá, se proyecta como un espacio de estar público, de 2190 m², **libre de vehículos, con zonas de niños, de estar y capaz de albergar actos festivos** y lúdicos. Un espacio que permita el paso por un lugar amplio, tranquilo, con cierto arbolado, para desde la calle del Rosario, el colegio cercano, etc, atravesando un espacio atractivo y protegido, se llegue hasta llegar al Pla.

Bajo la plaza se construye un aparcamiento de 3126 m² en dos plantas, que ofrece 129 plazas de fácil acceso, con un diseño que permite la entrada de luz natural por uno de los lados del mismo. Al mismo se accede en coche por la calle San Vicente, bajando en rampa dentro el solar, hasta llegar a los sótanos de aparcamientos. La salida, con la rampa en la planta baja del solar de la calle Raval 6, permite liberar de tráfico rodado la plaza interna. Las entradas peatonales son desde los edificios a diseñar en las calles Raval, San Vicente donde se alojan las rampas del aparcamiento subterráneo construido bajo de la plaza, o desde el acceso por la calle Rosario

Propuestas de convivencia de tráfico rodado / peatonal

Las calles se diseñan con plataforma única peatonal que permita el paso ocasional de vehículos, sugiriendo la zona de paso, pero sin un diseño particular del andén rodado. Su control en la calle Mayor y el Pla. Para vehículos rodados incluso patinetes y bicicletas, se recomienda orden municipal que restrinja el uso a mayores de 8 años, salvo paso no preferencial a no más de 5Km/hora.

VI. Propuesta de pavimentación, iluminación, jardinería y mobiliario urbano.

Propuestas de pavimentaciones.

Se propone un repertorio restringido de materiales, pero su disposición estará de acuerdo al uso previsto en las diversas zonas, dado que a lo largo del año se producen actos y fiestas que necesitan de solados particulares para su desarrollo, en concreto poder quemar las fallas o en su caso hacer hogueras para paellas o bien otros actos.

Los solados en **la plaza Mayor** se componen a partir de un sistema de ejes vinculados a la direccionalidad de las naves de la iglesia del Salvador y del Ayuntamiento, ello nos da un despiece romboidal de dimensiones adecuadas a la escala del lugar. Este damero se materializa con la disposición de imbornales corridos y a su vez de piezas

incrustadas pétreas o metálicas que nos permitan materializar la partición. Estos módulos de solarán con losas de granito gris con tratamiento antideslizante de buena sección para soportar el paso de vehículos, creando un sistema de despiece tal como indican los planos. Algunos de estos módulos, situados donde deben quemarse fallas, se solarán con adoquín para de esta manera evitar la acción del fuego sobre la losas.

Las zonas arqueológicas se combinan con dos soluciones funcionales, en las inmediaciones de los restos arqueológicos se acabará con un suelo disgregado acabado en testillo de bizcocho cerámico de recuperación molido. Mientras que en las zonas de paso graderíos, escaleras, etc, se dispone de un pavimento cerámico filtrante de recuperación del tipo Life Cersuds.

Las calles Mayor, Raval y San Vicente se adoquinan con piezas de recuperación de los actuales solados

En el Pla y la Plaza interior, se combinan en las zonas soluciones mixtas de Losas de hormigón de gran tamaño, acabado en dos tonos grises, antideslizante y poroso, tratado con fibras y ofitas, combinado con losas de granito y adoquín de reciclaje. A ello se une el uso en las zonas de estar de las zonas arboladas de pavimento cerámico drenante, tipo Life Cersuds, de baldosas compuestas de recuperación que permite un suelo filtrante, bien para recoger el agua de lluvia y la llevarla a un depósitos de infiltración para mejorar la humedad de las zonas arboladas.

Accesibilidad.

El espacio público se entiende accesible a todo tipo de personas, con mayor o menor movilidad. Los solados se diseñan atendiendo a una buena adherencia al andar, facilitando a su vez un buen desagüe del agua de lluvia. Algunos solados son drenantes, otros conducen el agua hacia las limahoyas previstas para llevar esta agua a depósitos de reutilización. De esta manera las partes altas se pueden regular de manera que queden los bordes de las calles queden de manera adecuada a los umbrales de las casas.

Los solados antideslizantes incluyen un repertorio de losas piedra de granito tratada, adoquín de recuperación, placas de hormigón de resinas con tratamiento de ofitas, zonas de tierra confinada por piezas de hormigón, etc.

Se ajustará el diseño de manera que se garantice siempre la máxima comodidad de acceso a las viviendas, de manera que el mobiliario público, el ajardinamiento y las instalaciones de recogida de basuras y reciclaje no afecten negativamente a los accesos a las viviendas.

Propuestas de iluminación.

Se opta en las plazas del Pla y Major por un sistema de iluminación en columnas de la serie Ful de Escofet, d la misma serie que la existente tras el ábside de la iglesia, combinado modelos distintos de sección troncocónica, ligeramente escoradas con una inclinación de 85°, de altura entre 12 y 4 mts, y curvatura variable, que permite una gran libertad de orientaciones y un resultado formal en aparente movimiento. La forma arborescente de la composición permite su integración en el medio vegetal y la multiplicación de las ópticas un buen efecto de distribución y uniformidad lumínica.

En la plaza interior se opta por un sistema de lámparas menos adjetivado, del tipo Balta 2004 de la casa Santa y Cole.

Propuestas de ajardinamiento y mobiliario urbano.

El ajardinamiento propone incrementar a ser posible el máximo de masa arbórea en el Pla y la plaza Mayor, a la vez que sustituir el trazado del actual jardín frente a la iglesia. De este se conservan el mayor número posible de ejemplares adultos, pero se disponen de manera menos formal, ajena a las actuales trazas.

El arbolado combina, junto a los ejemplares adultos existentes, bosquetes de árboles caducifolios con otros de hoja perenne. Del repertorio existente se conservan los cedros, magnolios y almeces alineados a la calle Mayor, el ficus de gran tamaño del Pla y el abeto próximo a él. Se incluyen bosquetes de encinas, lagunarias, almeces, fresnos y algún ginko, junto a árboles de menor porte como *tamarix*, naranjos amargos sevillanos o *prunus*.

En la plaza interior se propone perimetralmente al aparcamiento la plantación de casuarinas y *pópulus* verticales, árboles de rápido crecimiento y gran altura, para evitar la visión de las medianerías existentes. Sobre la plataforma de la plaza, se pueden plantar árboles de poco tamaño: *tamarix*, naranjos amargos sevillanos o *prunus*.

El material botánico que colonice las fachadas verdes debe ser de fácil mantenimiento y fuerte eficacia, para ello se pretende utilizar hiedra de diversa naturaleza, viña virgen, jazmín estrellado, bignonias, que trepen o caigan por las mallas previstas, junto a ficus *repens* plantado en suelo y trepador.

El mobiliario se diseña y distribuye según la naturaleza de las zonas. En la Plaza Mayor se proponen bancos similares a los existentes. En el Pla se diseñan unas piezas en hormigón que construyen el quiebro en la línea arbolada, entre las dos cotas que se diseñan en la plaza, sobre él se dispone de un asiento corrido del modelo Sedis de Waprover en madera tropical de 40 mm de espesor y anchura de 11 cm, con acabado romo en frontis con apoyos de fundición de 5 cm de altura dispuestos sobre el poyete corrido de hormigón. Estos bancos corridos se combinan con sillas frente a ellos del modelo Neoromántico Liviano de la Casa Santa y Cole en listones similares en madera con soportes y brazos en fundición de aluminio. Las papeleras serán de la serie Corten Style de Waprover en acero corten tratado. Aparcabicis de la serie Táctil de Santa y Cole en acero corten, En la Plaza interior se proponen bancos y sillas de la serie Neoromántico Liviano de la Casa Santa y Cole en listones similares en madera con soportes y brazos en fundición de aluminio.

En la zona del jardín arqueológico se proponen bancos o sillas de la serie Corte Style de Waprover, incluso jardineras de la misma serie.

Los juegos infantiles en la plaza interna se propone sea de la casa BDU y pueden estar formados por un sistema combinado de dos torres en madera con puentes, cuerdas de escalo, tobogán y rampa y una estructura de alpinismo en troncos de madera, junto a un juego de dos columpios. Todo sobre un suelo de caucho.

VII. Bajo coste económico y de mantenimiento.

El valor social y urbano del lugar obliga a una determinada dignidad de acabados, pero el diseño de la propuesta permite un mantenimiento sencillo, no excesivamente costoso. La selección del material de acabados y mobiliario, apoyan esta idea. Los materiales más costosos se usan en la plaza Mayor, mientras que en el resto podemos ir ajustando la calidades, combinando materiales de gran rendimiento y buen diseño, con un menor coste. Los despieces no son excesivamente grandes, consiguiendo con ello que pueda bajar la sección de las piezas de piedra.

El diseño del espacio urbano permite una limpieza fácil de plano de servicio. Los riegos de limpieza y mantenimiento son sencillos y el sistema de drenaje sostenible permite un nivel de humedad que garantiza menores atenciones de riego.

En jardinería se pretende una solución que no sea excesivamente costoso, pero de calidad contrastada y no excesivo mantenimiento, para ello se proponen especies no conflictivas y adecuadas al lugar; así, jardines y arbolado tendrán las necesarias atenciones de poda y conservación vegetal, sin setos de recorte. Las paredes vegetales se proponen con material botánico resistente y riegos automáticos, con accesibilidad garantizada para la conservación.

La selección de la iluminación en las grandes plazas se hace en función de evitar costes, proponiendo báculos en altura donde es posible para reducir el número de elementos, con lámparas de bajo consumo, y construidas en acero cortén para prever un mantenimiento sencillo.

VIII. Solución detallada dada para cada plaza o espacio urbano a tratar.

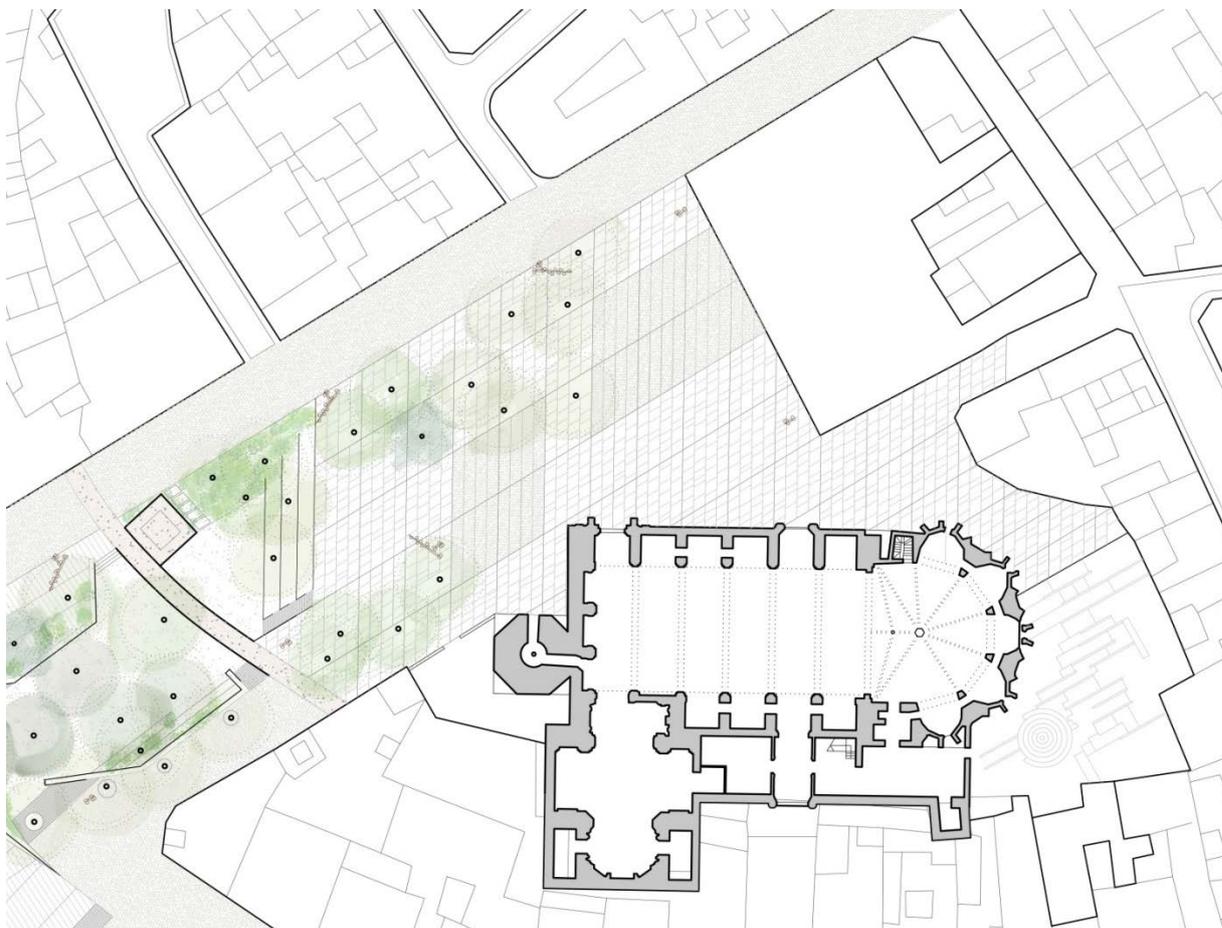
En **la Plaça Major** la Iglesia del Salvador y el Ayuntamiento marcan las líneas que generan el solado y la escala del lugar, con un ritmo que viene dado por la anchura de los contrafuertes de la basílica. Contrafuertes ocultos por la fachada actual del templo, pero que se evidencian tanto en el ábside, como ahora de nuevo en el solado de la plaza. Estos ejes crean una escala entendemos adecuada al lugar, que se materializan con líneas potentes dadas por los imbornales o piezas pétreas, oscuras, de la misma anchura que enmarcan un damero romboidal que permite solar con piezas de piedra más reducidas, o bien con adoquín en el caso de áreas donde se ubiquen fallas para ser quemadas.

Escala, direccionalidad, materialidad, son las componentes de esta plaza que presenta un plano de servicio potente, limpio, donde la dirección del solado potencie los edificios representativos y sus dimensiones nos avalen la potente escala del lugar. En ella, se dejan los ejemplares arbóreos adultos del jardín existente en alcorques inscritos en módulos del damero. Este espacio se pretende marcar con una cierta independencia la calle Mayor, el antiguo Caminás, una infraestructura incluso anterior a la creación de la ciudad islámica.

La iluminación de la plaza se define por dos líneas paralelas a la calle Mayor, una próxima a ella y otra más interna que apoya el paso por las fachadas noroeste. El sistema de lámparas columnarias Ful elegidas permite incidir desde ellas para iluminar singularmente distintos elementos: campanario, restos arqueológicos, fachada de la iglesia, etc.

El límite de la plaza se agranda al actualmente existente, llevándose hasta el límite de la ciudad islámica, hasta la muralla, buscando la idea de identidad del lugar y aproximación a la historia local. Su ampliación hasta las trazas de la muralla le dan una superficie de 2.228 m².

En el entorno de la muralla, una zona fértil arqueológicamente, se procederá a un estudio arqueológico que permita certificar la existencia de restos de interés, los cuales según sus cualidades se procederá, si es posible, a poner en valor y evidenciar para su fácil lectura. La muralla y la torre de entrada a la ciudad serán los elementos principales, los cuales se pretende manifestar. Para ello se pretende crear la depresión citada que nos facilite la existencia de un jardín arqueológico, levantando la muralla sobre el resto de los restos hasta alcanzar la cota cero de la plaza



El jardín arqueológico incluirá en planta los restos de las antiguos restos que se pudieran encontrar, incorporando si es posible arbolado en el perímetro o en las zonas no fértiles arqueológicamente del área. Un balcón desde el borde de la calle Mayor y unos poyetes para sentarse en parte de su perímetro, darán forma a esta depresión y permitirán su disfrute. Rampas y escaleras y espacios bancos corridos para sentarse, permiten el acceso al plano de las excavaciones, donde se podrán visitar los restos de la muralla, la cual se pretende sobreelevar hasta dejarla a nivel de la plaza, junto al resto de elementos que pudieran encontrarse en la zona y nos den una información fácil de comprender para el ciudadano, apoyado por las explicaciones oportunas. Esta depresión pretende a la vez ser un foco de atención y una zona de estar, de representación, de manera que el escalonado sirva de graderío ocasional para alguna representación o cualquier acto que allí se puedan hacer

El solado de estas áreas se combina con dos soluciones funcionales, en las inmediaciones de los restos arqueológicos se acabará con un suelo disgregado acabado en testillo de bizcocho cerámico de recuperación molido. Mientras que en las zonas de paso graderíos, escaleras, etc, se dispone de un pavimento cerámico filtrante de recuperación del tipo Life Cersuds.

La Calle Mayor mantendrá como decimos cierta autonomía en su trazado, materialización y uso. Se propone como calle peatonal con acceso restringido a vecinos y

emergencias. Su continuidad en la Calle Raval estará garantizada y en este tramo mantendrá tan solo el tráfico de acceso y salida al nuevo aparcamiento de la antigua Terraza Payá, además del de carga y descarga de la plaza Mayor y del Pla, o las emergencias necesarias. La iluminación en el entorno de la Plaza del Pla y Mayor se resuelve con las lámparas dispuestas en las plazas bordeando la calle. En el resto se dispondrá de lámparas sobre fachada.

La Calle San Vicente tendrá un tratamiento similar hasta llegar al solar de acceso a la plaza interior, donde la antigua Terraza Payá. En todas estas calles se elimina el acceso y tendremos plataforma única con el tráfico restringido en el tramo indicado, con velocidades aconsejadas de 5 Km/h.

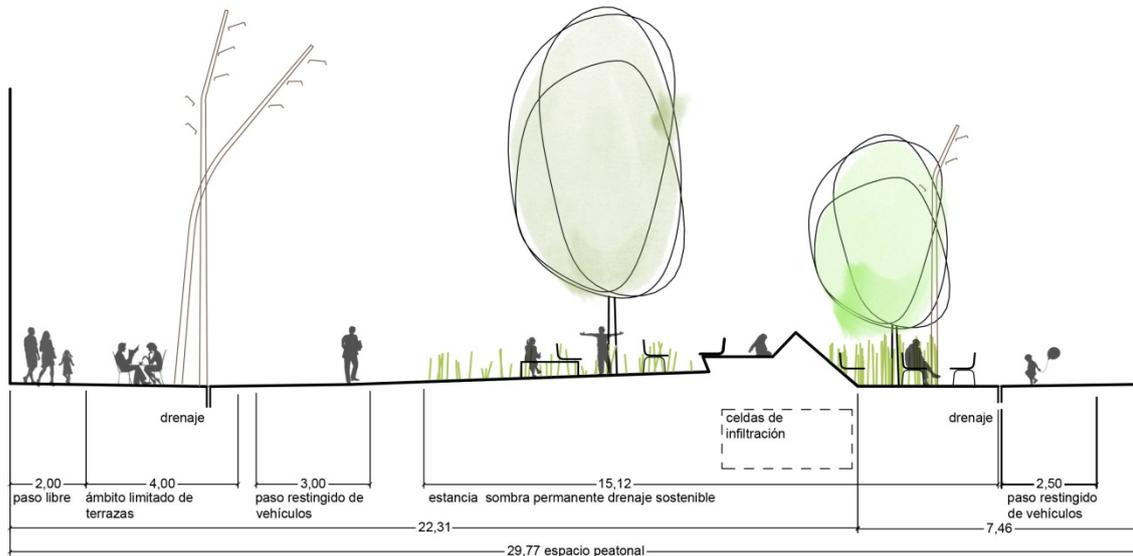
El Pla es el espacio más complejo y amplio, con 3.723 m² incluyendo parte del jardín arqueológico que lo relaciona con la Plaza Major. Por su forma curvilínea de origen y sus dimensiones son producto de la permanencia de memoria del antiguo foso de la muralla y de las trazas de la Acequia del Ull de la Vila. La presencia del edificio de la Caja Rural adquiere una particular presencia, como también las trazas de la acera contraria por su vida comercial y el trazado de las estrechas bocacalles radiales que de ella parten.



En la actualidad su diseño está más pensado como paso y almacenamiento de vehículos, con algún elemento botánico en la parte central. Solo la memoria es capaz de ofrecernos alternativas atractivas: la curva ya citada, el antiguo foso que ocuparía longitudinalmente el borde sur de la plaza, la acequia y su trazado, que podemos ver discurriendo a lo largo de la plaza en viejas imágenes fotográficas. También el uso nos habla de itinerarios rituales por el Pla, de fiestas con monumentos que se levantan en su ámbito, hasta tres fallas en esta plaza, además de las fiestas populares y manifestaciones cívicas.

La propuesta queda marcada por esta memoria del pasado, asumiendo la unidad de la plaza y las funciones que en ella se deban desarrollar. Se articula con la plaza Mayor a través del Jardín Arqueológico que las une. La torre exenta extramuros que allí existía, según la documentación arqueológica, se evoca como una discreta emergencia de agua

desde el suelo que recuerdan las dimensiones de aquella torre. Agua que se recoge y recicla en la base. Torre evocada que sirve de rotula para facilitar el giro respecto a la plaza Mayor y desarrollar longitudinalmente la ordenación del "largo" curvilíneo del Pla.



sección por el Pla por carrer nou

Su sección consta de un sistema de terrazas vinculadas a la fachada norte que apoyan el uso comercial, junto a bares y restaurantes que allí existen. Estas terrazas se extienden hasta el punto donde discurre un paso franco de vehículos de emergencia, o carga y descarga. A partir de esta línea una zona menos dura combina solados drenantes con tierra confinada capaz de ser colonizada por grama, donde se definimos a una zona arbolada y ajardinada, en la cual se mantiene los ejemplares de valor existentes junto a bosque de nuevo arbolado. Un largo banco permite el asiento público, complementado con sillas urbanas ancladas al suelo que facilitan diversas alternativas de estar, de hablar, de reunirse. Tras el banco formando una pequeña depresión se desarrolla un parterre de tierra donde se prolonga la masa arbórea y se evoca lo que fue el paso de la antigua acequia y también el foso de la muralla. Un andén accesible por vehículos de servicio entrega, tras esta depresión, a la fachada sur de la plaza.

La topografía mantendrá una sección más o menos uniforme, con imbornales corridos longitudinales a lo largo del Pla, con ello podremos tener una cota de salida actual en la fachada norte, una limahoya tras la línea perimetral de terrazas, más un plano ascendente que llega hasta el banco antes citado, para rebajas aquí y crear una pequeña depresión que evoque aquel foso histórico, para desde un imbornal corrido, ascender hasta la actual cota de acceso a los edificios de la fachada sur, resolviéndose de esta manera cualquier problema con las cotas de umbrales existentes en la actualidad.

La iluminación sigue la tónica de la Plaza Mayor, con lámparas columnarias del tipo Ful, en acero cortén, que se disponen en una línea paralela a la fachada noreste, con lámparas de cierta dimensión, y que se apoyan con una línea de lámparas de menor dimensión, de la misma serie, dispuestas a lo largo del borde ajardinado de las fachada suroeste.

La nueva plaza urbana en el solar de la Terraza Payá.

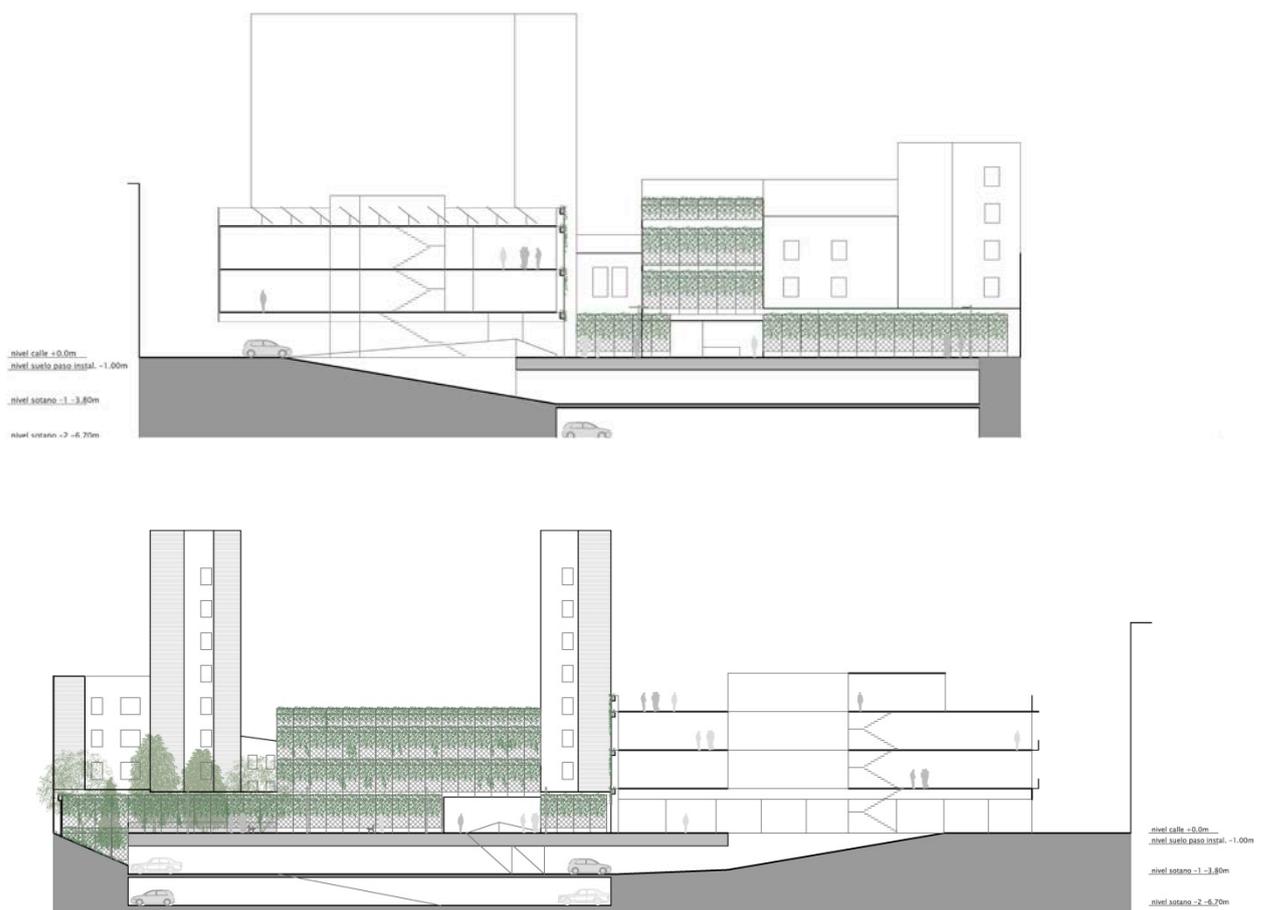
Este vacío urbano se transforma en una plaza que incluye un plano de servicio en la cota de la ciudad, más dos sótanos de aparcamiento. Las entradas y salidas en rampa bajo los edificios de la calle San Vicente 13 y calle del Raval 6, permiten liberar de coches la plaza, sanear la trama, dedicar la plaza al uso público, lúdico, de juego de niños y manifestaciones festivas.

El diseño y la intervención radical en esta zona es necesaria para transformar un vacío en un espacio urbano de valor. Para se define el plano de servicio coincidente con el plano de la ciudad y se dota al lugar de una geometría clara por el usuario, dándole una geometría rectangular perceptible para el usuario, intentando evitar el ruido formal de las medianerías existentes. Se facilitan la articulación de espacios públicos y circulaciones que se dan en la zona, potenciando la diagonal entre la calle Rosario y el ángulo contrario, que es el eje dominante, eje que se bifurca con salidas por el Raval o la calle San Vicente.



La precepción de la plaza se completa con la fachada de los edificios públicos a construir, intentando una cierta uniformidad en el tratamiento. El ángulo entre los edificios Raval y Sant Vicent, nos permiten construir una esquina que pretendemos expandir, -con menor intensidad- en el resto de la plaza para aminorar la presencia de las medianerías existentes. Se ha optado por una fachada bioclimática, neutra, que ofrece las ventajas de acotar espacio, unificar formas y volúmenes y atemperar el control climático, con una fácil solución de mantenimiento. Este control bioclimático y el apoyo a las actividades lúdicas se potencia con un sistema parcial de toldos, en este caso fotovoltaicos, que ofrecen sombra en los puntos adecuados y limitan las vistas de algunas potentes medianeras.

La regulación de la geometría de la plaza deja unos bordes de terreno natural que se colonizan con arbolado columnario que oculte en parte las medianerías de gran altura existentes. Bordes que en algunos casos bajan en talud hasta una profundidad determinada acompañando al sótano primero, el cual queda abierto, con luz, precisamente en el punto donde se encuentra la rampa entre las plantas internas, facilitando la iluminación y ventilación de ambas plantas del aparcamiento



La plaza queda libre de circulación tiene una superficie total de 2.189 m², diseñada como espacio público para de mayores y pequeños, una zona de estar, colonizada según las horas por determinado público. Atendiendo a que no existe un espacio para niños en las inmediaciones, se propone que esta plaza incluya áreas de juego para niños entre 6 y12 años, con una zona para infantes de 3 a 6 años. El resto de la plaza se puede utilizar por la chiquillería para juegos en grupo o de imaginación y experimentación, propios de una plaza,

acotada y libre de cualquier tipo de vehículo. La plaza, a su vez, puede albergar actos festivos propios de cada momento en Borriana,

El aparcamiento subterráneo ofrece 129 plazas de fácil acceso, con un diseño del espacio que permite la entrada de luz natural por uno de los lados del mismo. Sus accesos rodados se desarrollan en las plantas bajas de ambos solares a intervenir, con entradas peatonales desde los edificios a diseñar o desde las inmediaciones de la calle Rosario, por la zona perimetral externa la plaza, y por medio de una escalera exterior hasta el sótano primero.

Con esta plaza, el viario urbano del centro histórico se sana, se amplía y permite a los usuarios andar por espacios amplios, libres de tráfico, uniendo espacios de muy ajustadas dimensiones, como es la calle Rosario, o focos de actividad como el colegio próximo allí existente, con el centro de la ciudad, a la vez que introduce el verde público en un área falta del mismo.

El edificio de la Calle Raval, 6.

El proyecto responde a la demanda del punto 4 de la línea de actuación A.6. Regeneración física, económica y social de las áreas desfavorecidas de Borriana con la reconstrucción de un nuevo edificio que mantiene la fachada del existente y cuyo uso sea alojar un vivero de empresas y desarrollar las actividades llevadas a cabo desde el programa de inserción sociolaboral.

El edificio debe contener una serie de estancias y áreas de trabajo flexibles, adecuadas a estas necesidades de trabajos en pequeños grupos o en solitario, que se combinen con aulas de ajustadas dimensiones y junto a salas de reunión ocasionales. Su ubicación en el centro urbano potencia la proximidad al ciudadano, y su uso es más flexible al ubicarse independientemente a otras dependencias institucionales.

La superficie construida en planta, excepto la zona de paso inferior en planta baja es de 1.176 m²

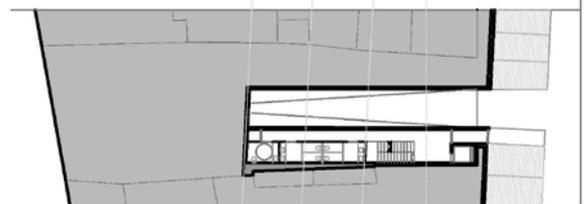
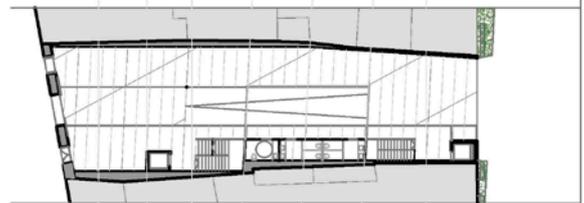
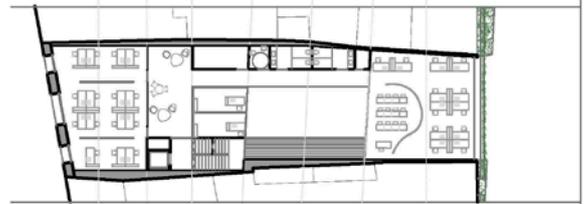
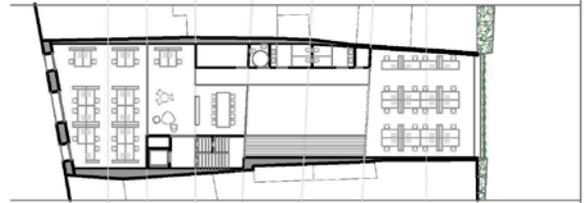
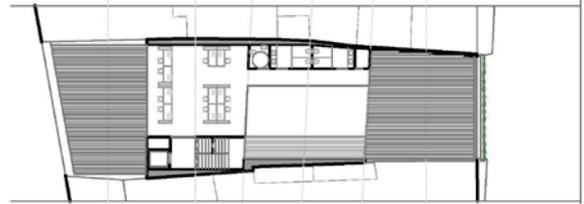
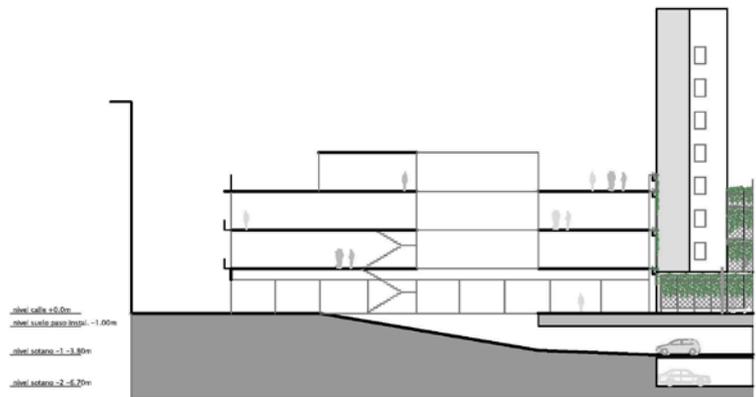
Respecto al edificio y su protección, se conserva la fachada principal, levantando un nuevo edificio que conserve los niveles de planta similares a los originales, para corresponder adecuadamente, mientras que le levanta un cuerpo, retranqueado, sobre la parte del núcleo principal.

La nueva estructura se adecua a las necesidades y demandas del nuevo edificio que acoge en planta baja la rampa de salida del aparcamiento. Con ello la estructura portante vertical se prevé trasdosada a los propios muros de medianería, que bien pueden ser muros continuos o bien líneas de pórticos, desde los cuales se forjarían las plantas con losas de hormigón de parte a parte las plantas.

La rampa que discurre centrada para de esa manera poder utilizar el vano medio de fachada como salida de vehículos a la calle Raval. A la derecha de la misma se sitúa el acceso al edificio con escalera, ascensor y una zona de aseos. En esta banda, e independiente del uso del edificio, se incluye una escalera de acceso al aparcamiento. A la izquierda de la rampa, entrando, se dispone de un desahogado paso de peatones para salir o entrar a la plaza.

La fachada posterior, bioclimática, consta de un plano protegido en parte por un sistema vegetal que guarda una distancia respecto al plano de cierre del edificio, permitiendo un colchon de aire que atempera la propia fachada y permite a la vez hacer accesible para mantenimiento la barrera vegetal de fácil conservación.

La construcción de este edificio puede comenzarse en el momento que se desarrollen los estudios arqueológicos de este ámbito, se vacíe la plaza interior para construir el aparcamiento y se construyen los forjados, permitiendo antes de su construcción un acceso fácil y rápido de la maquinaria pesada necesaria. Debiera poder empezarse su construcción a partir del segundo año de las intervenciones. En el caso de ser necesaria su construcción, antes la puesta en servicio del aparcamiento, debería planificarse la obra en la plaza a través del solar del carrer Sant Vicent.



El edificio de la calle San Vicente 13

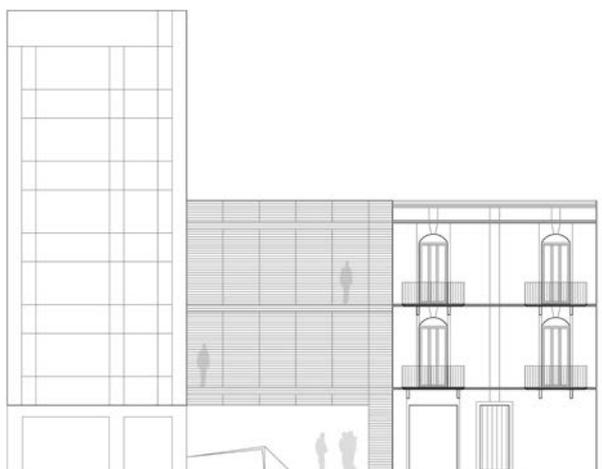
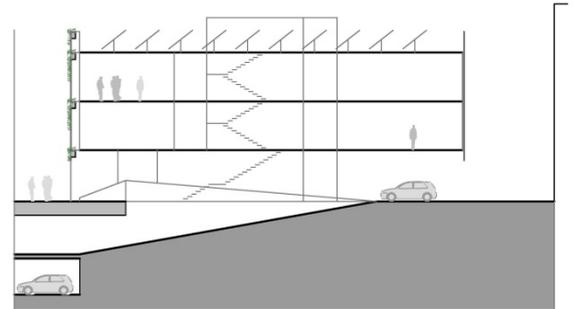
El edificio, de 933 m² construidos, responde, igual que el existente en el carrer Raval, a las demandas del apartado A.6. Regeneración física, económica y social de las áreas desfavorecidas, aunque en este caso podría alguna de las plantas podría dedicarse a aspectos relacionados con las asociaciones vecinales o culturales del centro histórico.

En la distribución, muy flexible, se alternan espacios de trabajo con salas de reunión, salas de actos de diversa capacidad, espacios de reunión en general, zonas -si se desea- despejadas, para actividades de cultura y ocio. También alguna de las plantas puede dedicarse a temas relaciones con innovación, vivero de empresas, star-up, o apoyo a emprendedores.

Se ha diseñado un edificio capaz de adecuarse a muy diversas actividades. Se propone un amueblamiento para conocer la escala de las estancias, no necesariamente para incluya esta solución, pretendiendo con ello conocer las distintas estancias y su capacidad de uso para cobijar actividades varias. Una sala de actos, muy vinculada al pasaje, pretende una buena conexión entre el espacio público y el edificio.

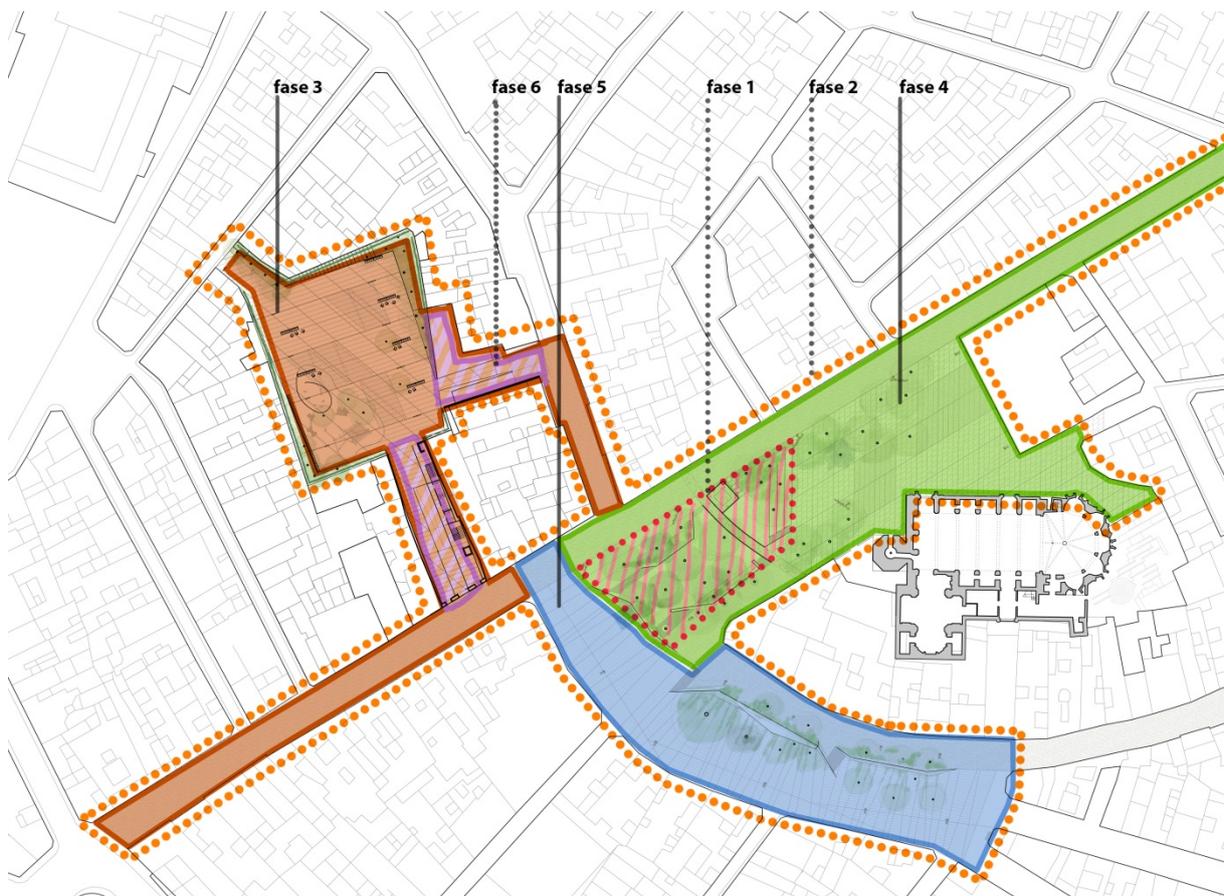
Su ubicación entre dos edificios de muy distinto carácter le confiere un papel de mediador entre ambos, tomado las dimensiones del edificio de planta baja y dos alturas colindante, pero buscando una transición entre este y el edificio en altura existente al sur.

La planta baja es un pasaje hacia la nueva plaza interior donde además del aparcamiento subterráneo, su uso de estar, lúdico y de juego de niños es dominante. Plaza que articula y da vida al viario del centro histórico.



IX. Gestión y desarrollo temporal del proceso en fases.

El proceso de gestión marcará el inicio del desarrollo temporal. Este implica dos fases encadenadas previas a cualquier otra acción: El estudio arqueológico de la zona, con la intensidad necesario, en cada lugar. Muy importante en la zona del entorno de la muralla islámica, en la parte interna y externa de la ciudad, y tras los primeros resultados, que permitan vaticinar la existencia y el nivel de calidad y recuperación para su puesta en valor, empezar los proyectos arquitectónicos y urbanísticos necesarios.



Así, tendremos las siguientes fases diferenciadas:

En una primera fase **se debe desarrollar el proyecto y estudio arqueológico del jardín en el entorno a la muralla** entre las plazas Mayor y del Pla. Del cual se deban dar unas primeras conclusiones para poder continuar con las siguientes fases.

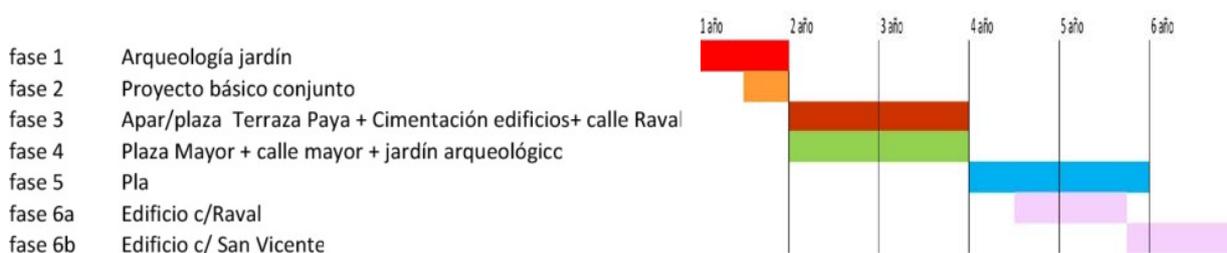
En una **fase segunda**, inmediata a la anterior una vez conocidos los aspectos principales de los estudios arqueológicos, se pueden desarrollar los **proyectos básicos del conjunto de intervenciones**, que dado el nivel de la intervención casi implica una actuación de Reforma Interior de la parte central de la ciudad. Los proyectos, hilados entre sí, se podrán ir desarrollando en sus fases ejecutivas en función de los datos arqueológicos que se obtengan en las áreas implicadas.

En una **fase tercera** debe abordar el **proyecto de la Plaza interna de lo que fue la Terraza Payá**, donde construir el aparcamiento con sus dos sótanos, y las conexiones con la calle Rosario, en la cual no se construye el edificio faltante, dejando una apertura arbolada peatonal a la nueva plaza.

En una **cuarta fase** se debe, acabado el estudio arqueológico en la zona de la muralla, de debe abordar la **urbanización de la plaza Mayor, la calle Mayor y el jardín arqueológico**.

En una **quinta fase**, una vez finalizado el aparcamiento y en uso, se puede abordar la **intervención urbana en el Pla**.

En **fases intermedias, en función de las disponibilidades presupuestarias**, una vez terminada la fase tercera, **se puede abordar la construcción de los edificios de la calle Raval y San Vicente**, de manera escalonada posiblemente. Hay que tener en cuenta que los acabados de la plaza, los accesos a la misma desde las calles exteriores y los accesos al aparcamiento, bien los rodados, como los peatonales, se resuelven desde estos edificios, para de esa manera liberar de tráfico a la plaza interior.



En el gráfico que acompaña al texto se puede ver el esquema de los trabajos a desarrollar, **con el estudio previo de arqueología y proyecto básico**, que ocuparía el primer año, más dos proyecto que pueden solaparse entre sí o hacerse independientemente, en función del presupuesto y estrategia municipal, estos son: **el aparcamiento y plaza interior, junto a la Plaza Mayor y el Jardín Arqueológico**.

Los edificios de la las calles Raval y Sant Vicent, podrían empezarse de manera escalonada a partir del tercer año, siempre vinculados a los trabajos de la Plaza Interior y el aparcamiento.

La plaza del Pla podría abordarse una vez en uso el aparcamiento subterráneo de la plaza interior, a partir del cuarto año, para de esta manera proceder de manera lógica y sin interferir en el funcionamiento propio del centro de Borriana. **En seis años se podrían construir todos estos proyectos de manera escalonada y sin interferencias funcionales entre sí, ni con la vida urbana del centro de Burriana.**