

MEMORIA DESCRIPTIVA

Holy'stic Borriana

Holy'stic Borriana surge a partir de la necesidad de reactivación del casco histórico de Borriana, un municipio fuertemente condicionado por la típica dicotomía mar-interior del levante: núcleos de interior tradicionalmente dedicados a la agricultura con su par reflejado a pocos kilómetros en la costa que, generalmente, acapara la inversión y el desembolso turístico. El caso de Borriana es, sin embargo, particular: pues en su interior reúne un extensísimo catálogo de bienes de interés cultural, un patrimonio edificado de gran interés no solo para el habitante, sino también para el turista.

Borriana se encuentra sumido en un proceso de transformación, sin que la agricultura deje de ser el pilar fundamental de su economía, trata de impulsar una diversificación de la base económica a partir de la pequeña empresa y los emprendedores. Holy'stic Borriana presenta el turismo sostenible y controlado como una alternativa a desarrollar por el municipio, alternativa para que la adecuación y renovación del espacio público del casco histórico es fundamental. La propuesta apuesta por la revalorización de su patrimonio cultural y su historia como valores representativos de su población y con capacidad de atracción para el turista.

Holy'stic Borriana va más allá de las intervenciones puntuales en el entorno construido y espacio público; si bien en este caso, la rehabilitación de Raval 4 y la adecuación de las plazas del Pla, Mayor y la Terraza Payá son el detonante de esta renovación integral. Es una propuesta que promueve un cambio estructural desde una modificación de la actual jerarquía vial, el impulso de nuevos ejes de actividad, el fomento de medios de transporte activos y respetuosos con el medio ambiente... En definitiva, una nueva manera de vivir y relacionarse con el centro histórico para los habitantes del municipio y los visitantes temporales.

La propuesta integral complementa las dos acciones centrales con un catálogo integral de 20 acciones holísticas, de muy diversas temáticas: espacio público, actividad económica... que no constituyen compartimentos estancos si no que se completan y complementan entre sí. Estas acciones se pueden clasificar en corto, mediano y largo plazo y se podrán ejecutar de manera escalonada, ajustándose a la situación política y económica del municipio. Las propuestas tienen el objetivo de conseguir un Borriana que sea más sostenible social, medioambiental y económicamente, pero a la vez más resiliente y concienciado sobre la importancia de los procesos integrales.

- 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 ANÁLISIS URBANO.

Plantear una solución para el centro histórico de Borriana ha requerido analizar la ciudad más allá de los límites de su zona céntrica. Una visión más amplia nos ha permitido abordar los actuales problemas considerando el tejido urbano como un elemento continuo que requiere actuaciones holísticas para crear una mejoría real del espacio central a desarrollar. A través de la información obtenida en este análisis, realizamos aproximaciones a la propuesta desde distintas escalas, descritas a continuación desde el centro hacia su contorno urbano:

I.1.1 CENTRO

Un primer acercamiento considera el centro histórico completo y en él detecta los microcentros con el potencial de convertirse en centralidades complementarias capaces de potenciar la vitalidad de toda la zona.

Centralidad 1 (C1). El conjunto formado por el Mercado de Borriana, el Centro cultural y el Centro Municipal de las Artes, en el borde Este del centro representa por sí sólo un elemento atractor de distintos grupos etarios y con un alto potencial para ser un importante punto de entrada hacia el centro artístico de la ciudad (formado por la plaza del Plá, jardines del Plá, plaza Mayor y terraza Payá).

Centralidad 2 (C2). La zona de San Blai y su vecindad con el río Ana, además de su cercanía con la zona central a desarrollar, permite relacionar el centro con sus elementos naturales y en este caso usar la linealidad de este elemento para crear un corredor que enlace esta zona con su extremo costero, a saber, los dos mayores puntos turísticos de Borriana.

Centralidad 3 (C3). Convento de las Carmelitas descalzas y acceso al refugio antiaéreo. Localizadas en el extremo Oeste del centro, esta zona no sólo acoge a uno de los monumentos arquitectónicos de Borriana, sino según informaciones obtenidas en la web se explica que abrirá al público uno de los refugios antiaéreos, lo cual claramente tiene una como finalidad mantener viva la memoria y activar la actividad turística.



Imagen 1. Nuevas centralidades



A su vez estas potenciales centralidades tienen características específicas que las vuelven relevantes para el desarrollo integral del centro, estas pueden exponerse dentro de los siguientes temas:

ACTIVIDADES

Como se ve, cada una de estas potenciales centralidades concentra actividades distintas a las del centro artístico que se pretende renovar. C1 es afín a la cultura y el comercio, C2 da la posibilidad de estar en contacto con la naturaleza que por cierto es parte del origen de la ciudad medieval, y C3 promueve la actividad turística.

MOVILIDAD

Para que estas actividades potencien su centro es necesario que estén conectadas entre sí, idealmente a través de un recorrido continuo que permita a los habitantes y visitantes acceder a todos ellos. Este circuito actualmente existe de manera discontinua y mezclando diversos tipos de movilidad (peatonal y motorizada).

El centro de Borriana se conecta con cada centralidad a través de un eje, cuyas actividades y usos específicos son consecuencia de sus elementos más reconocibles (Mercado, Centro Cultural, Convento, Iglesia) y son justamente los que pretenden potenciarse mediante esta intervención holística. Los ejes de cada potencial centro que confluyen en la Plaza del Plá y Plaza Mayor son:

C1, a través de la calle de la Tanda con predominancia de comercio y servicios, misma que actualmente tiene un tramo con accesibilidad restringida.

C2, a través de la calle de Barranquet, con servicios de hostelería y siguiendo la ruta original de la muralla medieval de la ciudad, actualmente tiene unas aceras estrechas y es uno de los ejes vehiculares que fluyen a través de la zona céntrica.

C3, a través de la calle de San Vicente, actualmente de acceso restringido, atraviesa lateralmente la Terraza Payá y culmina su recorrido en el Convento de las Carmelitas.

PATRIMONIO

Algunos de estos ejes tienen un patrimonio material o intangible que cuenta parte de la historia y el desarrollo urbano de Borriana:

Calle de la Tanda – Pla – San Vicente, es recorrido por una de las antiguas acequias de riego hoy cubiertas por los pavimentos de la ciudad.

Calle Barranquet, su trazado conserva el perfil urbano que marcaba la muralla de la ciudad medieval.

I.1.2 ÁREA URBANA EN EL PERÍMETRO.

Un aspecto básico para provocar sinergia entre las nuevas centralidades propuestas y el centro ya establecido, parte de conocer el estado actual de lo que ocurre dentro de ellas y en el área urbana en general. Los aspectos que fueron analizados están íntimamente ligados entre sí, pero por motivos descriptivos se explican bajo las siguientes categorías:

a.2.1 Jerarquía vial.

Este análisis tiene por objeto definir la jerarquía actual de las vías y a través de ello ser capaces de dar soluciones que mejorando la calidad del espacio público no entorpezcan el funcionamiento de las actividades existentes o de aquellas propuestas.

Según este análisis se hace evidente el problema que el aparcamiento representa en especial para la zona céntrica de Borriana y su estudio se encamina a resolver este problema que actualmente obstaculiza la movilidad peatonal y su continuidad.

Dentro del modelo de movilidad propuesto para el centro de Borriana, se ha realizado un estudio pormenorizado del funcionamiento actual de las vías centrales (en el núcleo y periféricas de este) y de las principales vías que conectan a Borriana con la costa y otros poblados. Esto ha permitido detectar las vías con mayor afluencia vehicular y las zonas en las cuales los vehículos (su circulación y aparcamiento) representan un problema, pero también detectar aquellas vías con el potencial de remediar este problema sin incurrir en costos adicionales de infraestructura.

Las zonas que actualmente muestran el aparcamiento como un aspecto que condiciona o disminuye el potencial de sus actividades son:

- Plaza del Plá (aproximadamente 70 vehículos).
- Terraza Payá (aproximadamente 108 vehículos).
- Espacio en la ronda Poeta Calzada (aproximadamente 115 vehículos)
- Camí d'Onda, junto al Templo de las Carmelitas descalzas (aproximadamente 60 vehículos)
- Plaza de José Iturbi (junto al supermercado Consum). (aproximadamente 50 vehículos)
- Otros espacios pequeños suman aproximadamente 14 vehículos.

En total los vehículos que ocupan estas áreas del centro histórico para aparcamiento son aproximadamente 417.



Imagen 2. Estado actual de la vialidad.

a.2.2 Espacio público y equipamientos.

La relación entre estos determina la aparición de áreas como las potenciales centralidades descritas, se trata de los espacios de encuentro de la comunidad y que albergan la mayor riqueza y potencial de intercambio social, cultural y económico. Sin embargo, estos espacios,

al no contar con una movilidad que apoye tales actividades ven disminuido su potencial, hecho que busca ser revertido a través de las actuaciones de esta propuesta.

a.2.3 Actividad económica, solares privados y patios.

El análisis de la actividad económica de Borriana revela que existe un gran número de locales dedicados a los servicios (relacionados con salud, actividad bancaria, estética, educación e idiomas...) y al pequeño comercio (alimentación, estancos, ropa, telefonía, informática, fotografía...). Sin embargo, este análisis revela la escasez de negocios destinados a la hostelería y restauración.

Se han detectado espacios vacantes o infrautilizados: un número importante de locales vacíos en las inmediaciones del casco histórico, algunos solares privados en el interior del casco histórico y patios de manzana.

a.2.4 Patrimonio construido, catálogo de bienes de interés cultural.

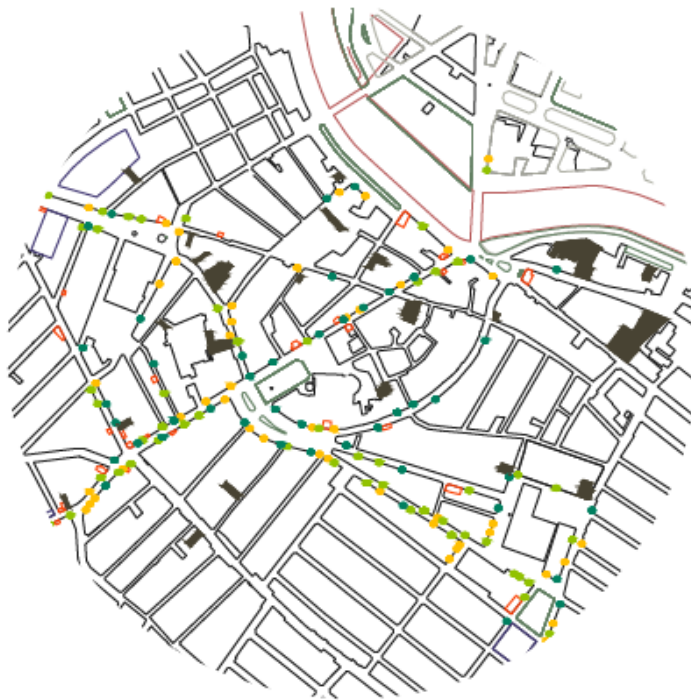
Borriana posee una serie de edificaciones que por sus características son parte de un Plan de Protección Patrimonial, no obstante, no están vinculadas a la actividad de esta zona. No permiten el paso ni brindan servicios que permitan convertirlas en una fuente de generación económica para sus habitantes o en un elemento estancial para quienes recorren el centro de la ciudad.



ANÁLISIS URBANO. MOVILIDAD. JERARQUÍA DE CALLES. E_1:15.000



ANÁLISIS URBANO. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS. E_1:10.000



ANÁLISIS URBANO. ACTIVIDAD ECONOMICA, SOLARES PRIVADOS Y PATIOS.
E_1:7.500



ANÁLISIS URBANO. PATRIMONIO CONSTRUIDO. CATALOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL. E_1:7.500

Imagen 3. Análisis Urbano

I.3 PROPUESTA

I.3.1 PROPUESTA DE CALLES DETALLADA

NUEVA JERARQUÍA VIAL

Siendo el aparcamiento uno de los problemas que afecta al centro de Borriana, para resolverlo, esta propuesta ha buscado una solución que utilice la infraestructura existente en lugar de construir obra nueva.

Para dar solución a este problema de aparcamiento y la falta de continuidad en los recorridos peatonales del centro histórico, la propuesta de movilidad para la zona propone la siguiente jerarquización vial:

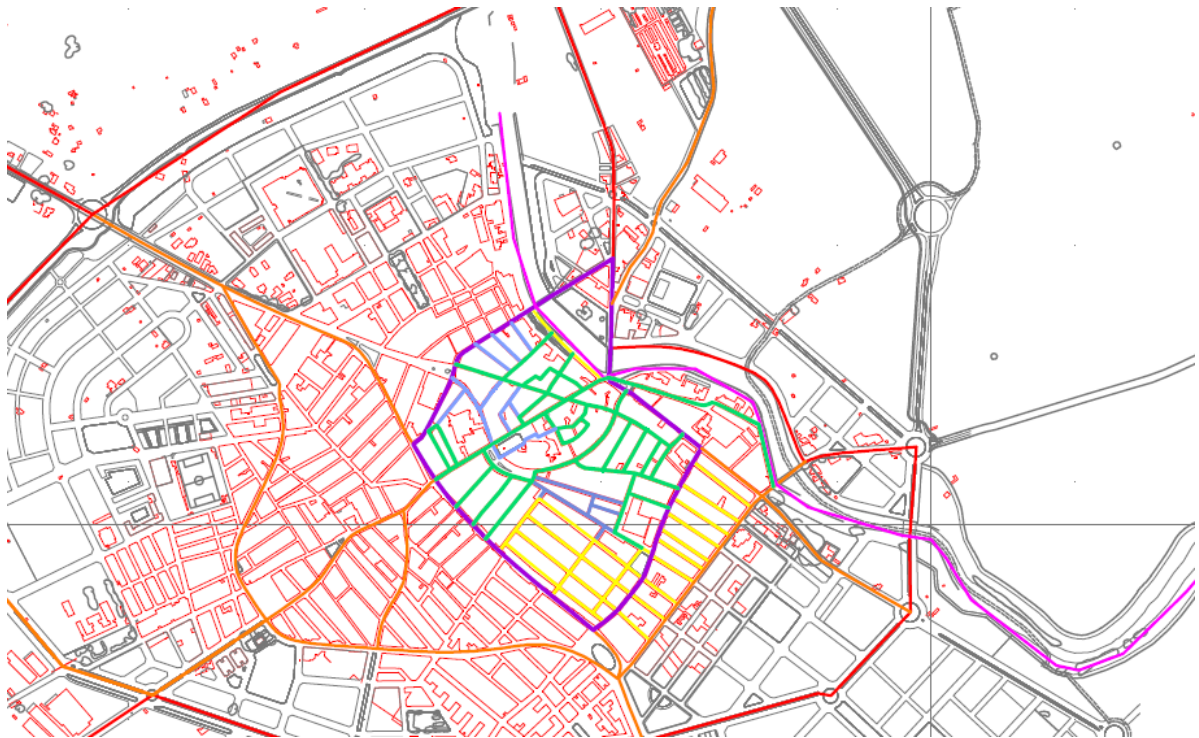


Imagen 4. Propuesta vial

- VÍAS DE MOVILIDAD PRINCIPALES. (Granate) Vías principales, velocidad 50Km/h.
- VÍAS URBANAS DE MOVILIDAD SECUNDARIA. (Naranja) Velocidad máxima 50Km/h.
- VÍAS DE MOVILIDAD TERCIARIA (ANILLO VIAL). (Morado) Aparcamiento de borde, en 1 o 2 lados dependiendo de la sección de la vía (especificar a través de secciones).
- CALLES DE MOVILIDAD RESIDENCIAL ABIERTO. (Amarillo) Velocidad y aparcamiento restringidos, paso abierto al público en general.
- CALLES DE MOVILIDAD RESIDENCIAL II (Verde). Accesibilidad restringida a habitantes del área de centro histórico (definir cuál es esta área). Velocidad máxima 10 Km/h. Vía para compartir por bicicletas y vehículos.
- CALLES DE MOVILIDAD PEATONAL (MORADO CLARO) Acceso vehicular restringido a carga y descarga en horarios definidos. No se permite el ingreso de bicicletas ni otros medios de movilidad distintos al peatonal.

ZONAS DE APARCAMIENTO

La necesidad de aliviar al núcleo central de la carga de aparcamiento vehicular para dar continuidad a los recorridos peatonales en el centro histórico, han llevado a ubicar las nuevas zonas de aparcamiento vehicular en los bordes del núcleo central. Las vías que, por su trazado, continuidad y sección se proponen como las nuevas receptoras de aparcamiento vehicular forman un anillo que bordea el núcleo de Borriana y son descritas a continuación:

- Al Norte, Carrer mare de Deu de la Misericordia. (actualmente con aparcamiento en sus dos aceras)
- Al Sur, Carrer l'Escorredor. (actualmente con aparcamiento en sus dos aceras)
- Al Oeste, calle San Juan Cruz.
- Al Este, la Av. Corts Valencianes.

La longitud total de estas vías supera los 2.500 metros, manteniendo el actual esquema de calles aparcamiento a uno o ambos lados, etc., se obtendrían más de 400 plazas de aparcamiento. Este anillo de aparcamientos constaría además con sus áreas correspondientes a vegetación, basureros, cruces peatonales, intersecciones, etc. Las distancias necesarias para alcanzar el núcleo central desde los aparcamientos de borde son de aproximadamente 300 metros y serán recorridas en no más de 8 minutos.

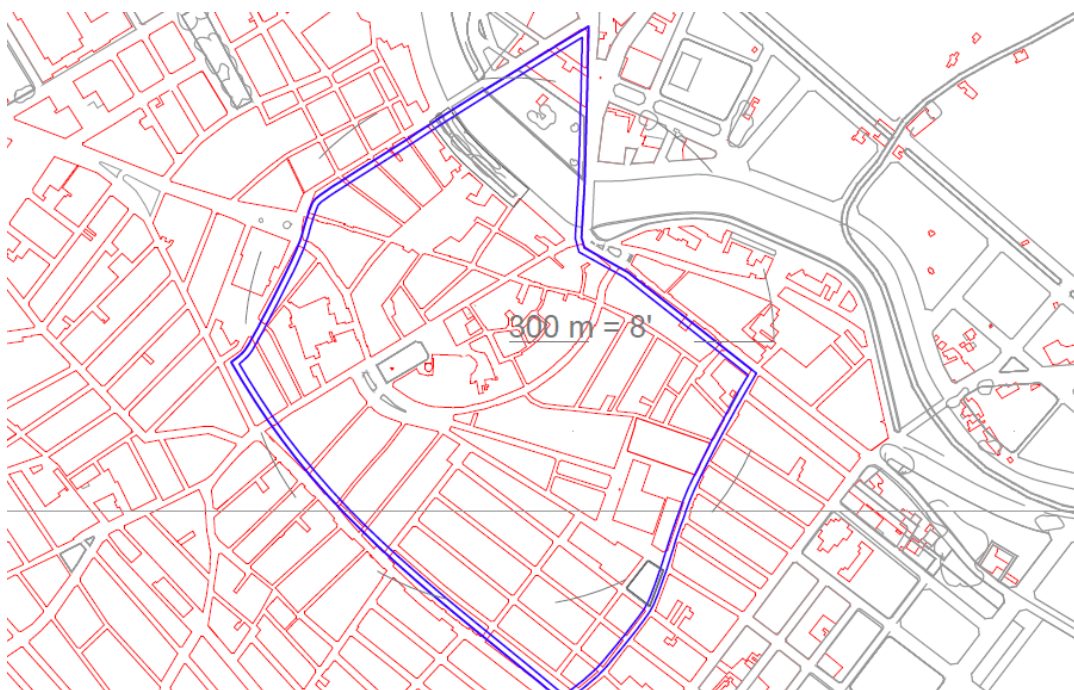


Imagen 5. Vías-parqueadero de borde

II. Equilibrio urbanístico/económico/social

b.2.1 VEINTE (20) INICIATIVAS PARA UNA INTERVENCIÓN HOLÍSTICA EN EL CENTRO DE BORRIANA.

El análisis realizado ha considerado una serie de factores que condicionan las actuales dinámicas urbanas de la zona céntrica de Borriana, y son por ello los ejes en torno a los cuales se desarrolla esta propuesta. Estos factores, expresados a través de veinte iniciativas, son los que vertebran esta propuesta holística para transformar y potenciar positivamente las actividades de esta zona céntrica. Las iniciativas mencionadas están enmarcadas dentro de grandes temáticas urbanas, de la siguiente manera:

1. MOVILIDAD.

1.1. PEATONALIZACIÓN SELECTIVA DE EJES CONECTORES DENTRO DEL CASCO HISTÓRICO

Se propone la peatonalización del Carrer La Carrera por su potencial para reforzar el eje comercial paralelo y para la puesta en valor del patrimonio construido, donde destaca un gran número de viviendas catalogadas como bien de interés cultural. La peatonalización contempla permitir el paso de vehículos para carga, descarga y emergencias. Se propone la intensificación del uso para la hostelería: restaurantes, bares y apartamentos de uso turístico.

1.2. NUEVA PROPUESTA DE LA JERARQUÍA VIAL

Se propone un cambio general del funcionamiento en la movilidad motorizada para el casco histórico de Borriana. Se promueve la movilidad sostenible y activa como caminar y el uso de la bicicleta. Las calles del casco histórico contarán con cambios en la velocidad permitida reduciéndola a 20 km/h como máximo.

1.3. ANILLO DE APARCAMIENTOS Y OPTIMIZACIÓN DEL USO DE LA CALLE.

A partir de la reorganización vial y la potenciación de las calles que delimitan el casco histórico se calcula que existirán más de 500 estacionamientos para vehículos privados que permitirán acercar a los usuarios a distancias máximas caminables de 8 minutos a cualquier punto del casco histórico mientras que reducirán la presencia del coche en dicha área.

1.4. CARRIL BICI Y ÁREA BICI-FRIENDLY

La nueva jerarquía promueve calles dejan de ser vías -destinada al transporte privado motorizado- para convertirse en espacio público orientado al disfrute peatonal, La movilidad activa tiene un lugar protagonista en la propuesta y para ello se propone la creación de carriles bici integrados en la trama histórica y nuevas calles en las que coche y bici puedan cohabitar de manera respetuosa.

2. ESPACIO PÚBLICO

2.1. ADECUACIÓN DE SOLARES PRIVADOS PARA USO PÚBLICO

Se propone la intervención en determinadas áreas de titularidad privada sin uso o infrautilizadas para su integración temporal en la red de espacios públicos. Esta propuesta se llevará a cabo de manera consensuada con el propietario de cada uno de los solares e incluirán intervenciones de bajo coste como la instalación de juegos tradicionales para niños o de mobiliario urbano hecho a partir de materiales reciclados.

2.2. PROTECCIONES SOLARES

Borriana, como pueblo situado en el levante de la península ibérica tienen un clima mediterráneo en donde se puede alcanzar los 40 grados centígrados en los meses de verano. Sin embargo, es en esta época cuando se concentran la mayoría de las festividades tradicionales y las actividades al aire libre. La instalación de protecciones solares, como, por ejemplo, toldos, contribuirán a hacer más agradable la experiencia urbana en la calle.

2.3. PASEO DEL RÍO

"Holy'stic Borriana" propone una puesta en valor integral de Borriana. El Paseo del Río es un área de gran potencial paisajístico y con muchas posibilidades para el disfrute público. Entre las acciones que se proponen se encuentran la creación de un carril bici que llegue hasta el mar y la intervención en los muros que protegen el cauce del río permitiendo a los habitantes de este modo disfrutar del paisaje.

2.4. PERMEABILIZACIÓN DE MUROS CIEGOS

La intervención en el espacio público pasa por la eliminación de los paños ciegos en cerramientos y su sustitución por elementos permeables que permitan visuales sobre su interior.

Este hecho contribuye a la mejora de la sensación de seguridad de los peatones y a incrementar el interés del espacio público y las calles de Borriana.

2.5. RECUPERACIÓN DEL CICLO DEL AGUA

El proyecto incluye la instalación de pavimentos permeables en las plazas susceptibles de intervención, en el espacio público resultante de la terraza Payá y en los ejes y centralidades detectados.

Por otro lado, también se contempla recuperar los antiguos canales de riego que discurren bajo el casco histórico como un símbolo de su historia y presente productivo.

2.6. ACCESIBILIDAD PEATONAL

Borriana se encuentra salpicada de barreras que distorsionan la vivencia en la calle de sus habitantes. Se propone la detección y eliminación de dichas barreras, en los casos que sea posible, con el fin de dar continuidad a los recorridos de los habitantes y los visitantes de la ciudad.

2.7. RECORRIDOS LÚDICOS

La propuesta presta especial atención al desarrollo de puntos estratégicos que puedan conformar recorridos o itinerarios lúdicos en los ejes o calles principales del casco histórico y su entorno. De este modo, esta área se encuentra salpicada de espacios públicos en los que

se promueven actividades dinámicas, como la zona activa para mayores o los solares reacondicionados.

3. PATRIMONIO

3.1. REHABILITACIÓN DE FACHADAS PATRIMONIALES Y MEDIANERAS

Como parte de las micro propuestas de intervención se contempla pequeñas actuaciones de mejora sobre fachadas de edificios clasificados como Bien de Interés Cultural y medianeras muy visibles desde el espacio público.

Forman parte de estas intervenciones acciones como: pintar o convocar un concurso de pintura sobre medianeras.

3.2. ILUMINACIÓN NOCTURNA

Se propone la instalación de luminarias que centren la atención en las fachadas de las construcciones catalogadas como BIC.

De igual manera también se propone la iluminación de los ejes peatonales a partir de focos lineales empotrados en el suelo que marquen y acentúen la longitudinalidad de los recorridos.

3.3. NATURALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La propuesta apuesta por incrementar la vegetación en el espacio público a partir de la siembra sobre parterres (pavimentos permeables) o la instalación de maceteros sobre el espacio público o las fachadas de las viviendas, en especial las patrimoniales.

Esta acción contribuye a la creación de refugios climáticos en el interior de Borriana -descenso de las temperaturas, freno de riadas, recuperación de acuíferos internos- y a mejorar estéticamente los recorridos en el casco histórico.

4. ACTIVIDAD ECONÓMICA

4.1. INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES

El cambio de modelo energético es imperativo en las sociedades de hoy en día. La propuesta promueve el uso de energías renovables a partir de la instalación de paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria en los edificios de más altura. Las instituciones públicas podrán dar ejemplo a partir de la instalación de paneles en los edificios públicos a la vez que incentivan su instalación en edificios privados de viviendas.

4.2. CUBIERTAS Y PATIOS VERDES

La eficiencia energética de las edificaciones puede verse incrementada a partir del uso de la cubierta para la plantación de especies de pequeña envergadura.

De igual modo, los patios con dimensiones adecuadas pueden albergar vegetación en su interior.

4.3. RECUPERACIÓN DE PLANTAS BAJAS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Holy'stic Borriana propone la adecuación de las plantas bajas de las edificaciones tradicionales para la acogida de usos económicos a partir de un cambio de normativa que flexibilice el uso de estos espacios. Esta acción promueve la recuperación del uso comercial y de servicios que tradicionalmente se alojaba en estas construcciones y que contribuirá a dinamizar el centro histórico.

4.4. POTENCIAR ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA

Se propone la creación de un área a modo de "patio de comidas" junto al mercado de abastos, en las inmediaciones del centro cultural.

Esta área supondrá el colofón del nuevo recorrido creado a partir de la peatonalización del eje Carrer de la Carrera.

4.5. CARTELERÍA UNIFICADA

La cantidad de edificaciones de la misma época catalogadas como BIC, da muestra del importante valor patrimonial del casco histórico de Borriana. Es por ello que la cartelería - nombres de tiendas, de calles, puntos de información- deberá estar normada, asegurando unos mínimos de calidad estética que pongan en valor el patrimonio construido. De igual modo, es imperativo la creación de puntos de información sobre las centralidades y elementos históricos -parroquias, muralla...-.

5.1. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN TURÍSTICA

La cercanía de Borriana al mar, la existencia reciente de festivales de verano, el valor de su centro histórico... hacen susceptible a Borriana de convertirse en un sitio para el turismo rural y de playa. Se propone la creación de incentivos para la transformación de viviendas BIC catalogadas en hoteles, hostales o apartamentos turísticos, asegurando de este modo su rehabilitación y mantenimiento a la vez que se diversifica la base económica de la ciudad.

En este sentido el paseo del Río, no sólo se propone como un espacio público, sino que propone visitar Borriana más allá de los límites de su casco histórico y da valor a otros elementos de la geografía de este municipio. Así el río Anna que da sentido al borde del centro es también el elemento natural que desemboca en al mar; este enlace puede ser potenciado para crear un gran paseo que comunique estos dos puntos y promueva la movilidad (peatonal, ciclística,) a través de un recorrido vinculado a la naturaleza del sector.

III. Flexibilidad de la propuesta presentada.

Como se explicará en lo posterior, la propuesta presentada combina intervenciones físicas y sociales, que dependiendo de su naturaleza serán de corto, medio y largo plazo. Esta manera de hacer presupone la ejecución por fases capaces de adaptarse sobre todo a la situación económica del Municipio al momento de plantearse cada etapa.

La flexibilidad de la propuesta no sólo se expresa en relación a su factibilidad para ejecutarse, lo hace también en cuanto a la calidad de sus espacios públicos capaces de admitir diversos usos y actividades públicas a lo largo del año, así, por ejemplo, la terraza Payá conserva su centro como una plaza en la que por temporadas pueden funcionar mercadillos, exposiciones, etc.

Se propone así mismo que los elementos dispuestos en el espacio público sean multifuncionales, como ejemplo algunas de las bancas son a la vez el límite de otros espacios

como el de los niños o la zona activa para adultos. Otros elementos como las topografías verdes que invaden los espacios públicos serán pisos permeables que recogerán el agua lluvia, pero a la vez servirán para el juego infantil o como asientos a la sombra.

IV. Innovación tecnológica.

La promoción de nuevas actividades económicas exige redes de comunicación de última generación. Los nuevos usos de la Terraza Payá y Raval 4 exigen redes de TIC eficientes que permitan el desarrollo de ideas nuevas. Además, la innovación tecnológica contribuirá a al cambio de modelo energético a partir de:

- Edificaciones que superen los 6 pisos de altura dentro del área de protección deberán incorporar paneles solares en sus azoteas, destinado a gestionar el gasto producido para calentar el agua en estos edificios, sin afectar la calidad visual de los transeúntes y las edificaciones patrimoniales más bajas.
- Espacios destinados al acceso a nuevas tecnologías entre la población (edificación pública tras la iglesia de El Salvador)

V. Usos propuestos para cada zona.

1. Casa del Raval nº4.
Uso equipamiento dotacional en relación con la promoción económica. Funcionará como vivero de empresas e incluirá espacios de coworking, salas de reuniones... además de usos auxiliares como la biblioteca, cafetería...
2. Terraza Payá.
La edificación perimetral propuesta en la Terraza Paya continua y extiende los usos propuestos en la casa Raval 4. Además, plantea un gran espacio abierto público central en el que se plantean usos que refuerzan las actividades económicas, relacionados con la exposición y venta, mercadillos temporales, food-trucks entre otros.
3. Plaza del Plá.
Puesta en valor del patrimonio material e histórico (muralla y acequias anuladas). Zona de enlace con las centralidades y proyectos. Concentraciones públicas (el ruedo de toros se mueve de la plaza Mayor a esta zona) en conexión con el eje comercial que atraviesa desde la Carrer de la Tanda hacia Carrer de San Vicent.
4. Jardines del Plá. Uso ambiental, urbano (mobiliario para descanso)
5. Plaza Mayor. Zona "activa" deportiva y lúdica para adultos. Zona de juegos para niños
6. Parte trasera de la iglesia.
Nuevas tecnologías y producción cultural. Proyecciones, exposición, cafetería.
7. Centralidad 1 (C1). Uso cultural y de comercio. Plaza al exterior del área cultural y mercado.
8. Centralidad 2 (C2) Uso recreativo y natural.
9. Centralidad 3 (C3) Histórico-Patrimonial.

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

La propuesta que se realiza en los distintos espacios públicos propone recuperarlos para el uso de la población, por ello cada uno de estos elementos ha de responder a la intención del espacio y los usos que se pretende dar a cada uno; siempre derivados de las 20 acciones para el desarrollo holístico de la ciudad. Así dentro de la propuesta encontramos:

- Pisos permeables.
- Pavimentos de granito rústico (sin pulir), en alusión al recorrido de la antigua muralla.
- Soterramiento del cableado eléctrico público.
- Iluminación especial de monumentos.
- Iluminación de piso (led) en plazas, acompañada de iluminación con postes para recorridos y zonas públicas. La iluminación deberá ir acorde al uso planteado.
- Jardinería. La vegetación arbórea de los actuales jardines se respeta íntegramente (con excepción del pino ubicado hacia la esquina Sur que se propone reubicar) y es reforzada con nuevas especies de árboles, arbustos y vegetación de piso, que y no actúa como barrera ni delimita los espacios, sino que ahora es parte integral de la plaza e invita a ser usada y admirada. El criterio para los nuevos jardines se basa en crear vistas amplias y recorridos libres a través de la zona más emblemática de la ciudad.
- Mobiliario urbano. A más de las bancas de uso común, se colocarán otras muy grandes y longitudinales- de borde que cumplan también el papel de delimitar usos como los del área infantil, por ejemplo. También la topografía convertida en mobiliario público sirve para introducir elementos para juego, asiento y protección de la vegetación conservada y/o planteada.

VII. Bajo coste económico y de mantenimiento.

Las soluciones planteadas evitan costos de creación de infraestructura innecesaria y apuestan por reinterpretar los espacios actuales como una oportunidad para solventar las necesidades del futuro centro de Borriana.

- Así, para solucionar el problema de aparcamiento las vías son recategorizadas bajo criterios de velocidad y accesibilidad, para de esta manera albergar en su periferia/perímetro todo el volumen de parqueaderos necesarios para la zona (aproximadamente 400 vehículos considerando áreas para vegetación, basureros públicos, etc.). Esta zona puede ser transitada a pie en 8 minutos.
- Estrategias para recobrar el espacio público, consideran acciones como el retiro barreras físicas que lo vuelven inaccesible como la valla de acceso tras el ábside de la iglesia del Salvador, y de otras barreras que ocultan elementos patrimoniales tales como el muro adosado al Convento de las Carmelitas en la calle San Juan Cruz.
- Aun si las lluvias son eventuales en esta zona el planteamiento de pisos permeables aporta una solución parcial para disminuir costos de mantenimiento de la vegetación.

- Se propone modificar el uso de los espacios de aparcamiento privado de las edificaciones patrimoniales para usarse como espacios de comercio (hostelería, turismo,)
- Uso de elementos de urbanos multiuso.
- Usos para fachadas. En ubicaciones especiales como la plazoleta tras el ábside la iglesia del Salvador, las paredes medianeras serán destinadas a usos colectivos tales como proyecciones y paredes para escalada deportiva (entre otros posibles).
- Promoción del apoyo del sector privado: búsqueda de esponsorizaciones para el vivero de empresas, permisos para instalación de terrazas o puestos temporales para el comercio privado, etc.

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

1. Terraza Payá.

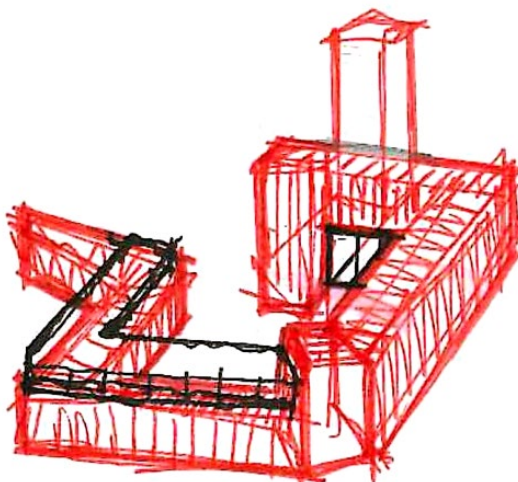
La terraza es el resultado de la relación entre lo compacto y lo poroso del tejido urbano de Borriana, estos opuestos son palpables en este espacio. La terraza es “el vacío” que debe su perfil y aspecto visual irregular a las múltiples fachadas medianeras de distintas alturas y acabados que la rodean. La necesidad de darle a este espacio un carácter unitario que actúe con su entorno, requiere a la vez crear una ruptura con él.

Para lograrlo se introduce un nuevo elemento de lenguaje contemporáneo que abraza el perfil de la terraza; se trata de una edificación de dos pisos que reinterpreta el funcionamiento del claustro clásico que provee circulación perimetral, espacios de sombra (puertas tipo pérgola) y un espacio central libre y flexible para distintos usos. La materialidad de este edificio propone una base fuerte (compuesta por pieles de distinto material), pero que pierde materialidad y adquiere transparencia en altura.

La terraza Payá constituye una extensa área entre medianeras, un espacio público residual que, sin embargo, supone un espacio de oportunidad para el uso público con un gran potencial.



La propuesta alarga el programa de la casa Raval 4 para crear una cinta de usos que borde la Terraza Payá, ocultando las medianeras existentes y creando un nuevo paisaje urbano más amable y atractivo para sus usuarios y visitantes.



El nuevo espacio público es un espacio concéntrico con espacios para el esparcimiento, sombra, vegetación y pavimentos blandos donde relajarse.

Esta "cinta de usos" concentra el programa relacionado con la promoción económica: vivero de empresas, espacios de coworking, salas de reuniones... y se complementa por espacios de una materialidad completamente distinta que alojan usos auxiliares: administración, biblioteca, cafetería.

Las lamas de madera crean espacios intersticiales de paso y de sombra que contribuyen a mantener una temperatura adecuada en verano, evitando la exposición directa al sol, y a conservar la temperatura interior en invierno, gracias a las propiedades aislantes de la madera.

La nueva Terraza Payá albergará exposiciones y mercadillos temporales en su interior, bien sea para promover los objetos o servicios de los usuarios del equipamiento o para albergar mercados itinerantes, de Navidad, de productos ecológicos... Constituirá un punto de encuentro donde multiplicar los esfuerzos de los usuarios, pero también para los habitantes del pueblo que podrán hacer uso del resto de espacios, la biblioteca, la cafetería...

2. Casa del Raval n°4.

La terraza Payá y el conjunto que forma con la casa del Raval n°4 se plantea como un elemento que dinamizará la actividad económica del centro histórico. En concordancia con las líneas estratégicas EDUSI y la calificación del suelo, se plantean usos relacionados con la promoción económica y el emprendimiento: vivero de empresas municipal, salas de reuniones, etc. además de los usos complementarios relacionados. La actuación en Raval 4 y en la Terraza Paya se entiende como unitarias en la propuesta, son los usos de Raval 4 los que "contaminan" la Terraza Payá.

La terraza Payá extiende su pavimento hacia el interior de la planta baja de la casa del Raval, lo mismo ocurre con las pérgolas de madera que ingresan a la casa del Raval en la primera planta alta para dar lugar a una caja que conecta y contiene a los ascensores.

La terraza Payá y la casa del Raval han sido intervenidas como una unidad, no sólo por colindar sino por la capacidad que esto brinda de actuar como conector con los demás

espacios públicos propuestos. Esta unidad proyectual se refleja no sólo en su lenguaje material sino también en sus programas complementarios.

3. Plaza del Plá.

Dada su condición de articulador / bisagra de todas las demás centralidades y proyectos, este espacio es el más versátil de todos, permitiendo su adaptabilidad a diversos usos. Esta ubicación hace que este sea el lugar de mayor actividad comunitaria y hace más fácil que la zona comercial de la calle la Tanda o las actividades de la terraza Payá se vinculen a ella.

Un ficus patrimonial actúa como un elemento importante en la configuración espacial de esta plaza y a esta zona se le dará un tratamiento especial (pisos permeables, topografía de usos múltiples...) La plaza del Plá recupera a nivel de piso dos elementos históricos de Borriana, el recorrido de su muralla medieval y las antiguas acequias de riego de la ciudad.



BORDES PLÁ

El perfil de la calle Barranquet muestra el recorrido de la muralla de la ciudad medieval, este elemento se retoma a nivel de piso (piedra muy rugosa) y de esta manera se narra un episodio de la historia de la ciudad.

La intersección del Plá con la calle Mayor marca la zona con las vistas más panorámicas para admirar la Iglesia del Salvador y las plazas, esto determina la actuación tomada en cuanto a los jardines.

La plaza del Plá, más la zona liberada de los jardines y estatua (reubicada) crea una amplia zona para eventos masivos (de aproximadamente 40 x 40 metros) como el encierro de toros que actualmente se realiza en la plaza Mayor y esta propuesta propone trasladar aquí. Este uso define que los pisos no tengan desniveles ni obstáculos fijos. La iluminación de esta zona será de piso, así como la fuente de agua propuesta, que será un gran atractivo sobre todo durante el verano.

La desembocadura de la calle de la Tanda en el Plá va a llevar muchas personas a través de las vías peatonales con usos comerciales y de hostelería (baños públicos, asientos -mobiliario público- señalización clara.



4. Jardines del Plá.

La actual geometría marcada por la vegetación arbustiva y baja de estos jardines provoca varios problemas que afectan un uso flexible de estos espacios urbanos.

- a) Corta la continuidad posible entre la Plaza del Plá y plaza Mayor
- b) Obstruye las vistas de un entorno que pretende ser revalorizado en cuanto a sus cualidades estéticas.
- c) Sus setos (arbustos) limitan la movilidad entre los distintos espacios
- d) La geometría rectangular no responde a ninguno de los ejes visuales de importancia, al contrario, los evita.

Por ello algunas de las acciones a tomar son:

- Recuperar el espacio público y las visuales hacia la iglesia de El Salvador. Mantener todas las especies arbóreas en su sitio (con excepción del pino ubicado en la zona Sur de la plaza que corta las mejores visuales hacia la Iglesia de El Salvador). Las especies arbóreas más cercanas a las fachadas se mantendrán, pero ya no dentro de espacios ajardinados sino en alcorques instalados a su alrededor; las demás han servido para organizar la nueva disposición de los jardines que parte de ejes visuales y de recorridos que conducen la mirada hacia las fachadas de la Iglesia.



- Usar la vegetación existente para crear espacios estanciales con sombra.



- Crear nuevas áreas verdes dentro de los espacios de uso infantil y de las zonas activas para adultos, éstas áreas además se expanden fuera de estos contornos.



5. Plaza Mayor.

Según registros encontrados en la web una de las actividades que se lleva a cabo en esta zona es un encierro de toros al que acuden los ciudadanos. No obstante, la nueva propuesta libera un área mucho más amplia en el Plá, área que es además coincidente con el eje comercial que llega desde el Mercado y en eventos como este reforzará la actividad económica, en conexión también con la terraza Payá.

Una zona acogerá parte de las actividades activas y lúdicas destinadas a los adultos, pero la zona más próxima al ingreso del Ayuntamiento se conservará como una plataforma plana que permita el libre acceso a esta edificación.





6. Parte trasera de la iglesia. En paralelo a la curva marcada por el ábside de la Iglesia de El salvador, a una distancia mínima de 0,5m se propone un pequeño graderío de dos filas para disfrutar de proyecciones sobre el plano formado por 4 muros medianeros con una altura promedio de 10m. El borde del ábside contará con iluminación de piso para resaltar la estructura de la iglesia, pero diseñada para no afectar a quienes transitan en su perímetro. Una cubierta liviana se instalará en estos muros para evitar que el exceso de luz afecte a las proyecciones (proyector instalado en el muro de la iglesia) y a la vez sirva en ocasiones para pequeños conciertos, charlas, dadas en un espacio dedicado al silencio dada su ubicación que la torna un espacio apartado de los demás usos. Este espacio está en contacto con un solar de propiedad pública que se propone sea utilizado para la difusión de tecnologías, algo que encajaría muy bien con el público joven al que se destina especialmente esta zona.

7. Pequeños espacios (Plaza Juan Carlos I. Plaza Tremedal. Patio tras la Iglesia de la Mercè – Espacio residual entre las calles del Rosario y San Miguel.) Para estos espacios se propone aplicar una misma estrategia (por ejemplo, equipamiento deportivo público dedicado principalmente a personas de la tercera edad – bancas y pisos permeables-)

8. C1 Creación de una plaza que aproveche la afluencia de personas al Centro Cultural y Mercado.

9. C2 Sustitución de los muros hacia el río por barandas que permitan la visibilidad del mismo.

10. C3 A lo largo de la calle de San Juan Cruz hay varios elementos de interés para esta propuesta; uno de ellos es la vía a usarse como parqueadero de borde, también tiene la plaza

del convento y el acceso al refugio antiaéreo, además ahí llega la vía peatonal que la une al centro y a la zona del mercado y centro cultural.

IX. Gestión y desarrollo temporal del proceso en fases.

Holy'stic Borriana combina acciones tanto físicas como sociales, intervenciones a corto, a medio y a largo plazo que se solapan en el tiempo y se ajustan a la capacidad financiera de la que disponga el Ayuntamiento en un momento u otro. Hoy en día es un hecho demostrado que las transformaciones urbanas no se producen únicamente a partir de la intervención directa en el entorno físico, "el ladrillo"; y que han de incluir acciones e intervenciones en el tejido social y económico para que produzcan el efecto transformador deseado.

La reactivación económica de Borriana es imperativa para el desarrollo del municipio. Es por ello que se plantea el desarrollo de la intervención en tres fases: una primera en la que se plantea la reordenación de la jerarquía vial para ordenar el tráfico privado motorizado y fomentar medios de transporte más sanos y respetuosos con el medio ambiente y cuyo desarrollo e implementación se producirá de manera paulatina, una segunda en la que la promoción de la actividad económica es central y la última que se pretende que se desarrolle inmediatamente después es la planteada para la adecuación y modernización del espacio público.

Las etapas presentadas irán solapándose en sus actuaciones y esta clasificación únicamente corresponde al orden de comienzo de cada una de ellas. Esto se debe a que son temáticas complementarias y las iniciativas puestas en marcha para actuar sobre un tema también contribuyen al cumplimiento del otro. Por otro lado, también es necesario tener en cuenta el momento actual de las arcas municipales, pues parecería que es un buen momento para invertir gracias a la presencia de los fondos FEDER, fondos europeos para el desarrollo regional.

Holy'stic Borriana presenta un catálogo integral de 20 acciones centradas en temáticas muy diversas, que conllevan un muy bajo coste para las arcas públicas y que bien podrían cofinanciarse con la colaboración de los actores implicados. Estas acciones complementan y potencian las centrales del proyecto: la ordenación y urbanización de la Plaza del Pla, jardín y Plaza Mayor y la rehabilitación de la edificación en Raval 4 y la Terraza Payá.

FASE I: REORDENACIÓN DE LA JERARQUÍA VIAL.

En esta primera etapa es primordial la reordenación del tráfico rodado, la provisión de aparcamientos para habitantes y visitantes del casco histórico y la promoción de modos de transporte sostenibles, como el transporte público, o activos, como caminar y andar en bici. En esta etapa las iniciativas relacionadas con la movilidad serían protagonistas mientras en paralelo darían comienzo los estudios necesarios para la transformación de la terraza Payá, Raval 4 y las plazas.

Esta etapa puede dar comienzo enseguida y apenas conlleva el desembolso de presupuesto, ya que se podría llevar a cabo a partir de las partidas presupuestarias municipales.

- **Desarrollo temporal:** En torno a 6 meses para el desarrollo de los estudios y en torno a tres para el cambio en la jerarquía vial (la interiorización de este cambio probablemente se alargue en el tiempo).
- **Iniciativas holísticas relacionadas:** 1.1 Peatonalización, 1.2 Cambio en la jerarquía vial, 1.3 Anillo de aparcamientos, 1.4 Carril bici y zona bici-friendly
- **Presupuesto estimado:** Actuaciones previas, estudios, etc. (70.000 €)

FASE II: REACTIVACIÓN ECONÓMICA DEL CASCO HISTÓRICO

La reactivación económica del casco histórico se plantea a partir de: la rehabilitación de Raval 4 y la Terraza Payá para la creación de espacios para la promoción económica, los emprendedores y las pequeñas empresas; la recuperación de la actividad económica en la planta baja de las viviendas de valor histórico, catalogadas y no como BIC, la creación y fortalecimiento de los ejes peatonales comerciales y de restauración que conectan las potenciales centralidades, como el Carrer de la Carrera, la calle Barranquet, calle de la Tanda (actividad comercial vinculada a lo cultural) y San Vicente, Rehabilitación Raval 4 y ejecución de la terraza Payá y la reurbanización de la Plaza del Pla como parte fundamental de los ejes conectores.

En esta etapa se introducen mejoras al entorno construido que incentiven el aumento del turismo como potencial actividad económica en Borriana.

La entrada en vigencia de todas las medidas propuestas supondrá la modificación de las ordenanzas vigentes y en general modificaciones a la normativa que regula el uso y ocupación del centro histórico de Borriana.

- **Desarrollo temporal:** Esta fase es una de las extensas, su ejecución podría alargarse hasta 3 años.
- **Iniciativas holísticas relacionadas:** 4.1 Paneles solares, 4.2 Cubiertas y patios verdes, 4.3 Recuperación de plantas bajas para actividad económica, 4.4 Potenciar área para la restauración (patio de comidas), 4.5 Cartelería unificada, 3.1 Pintar fachadas patrimoniales y medianeras seleccionadas, 2.7 Recorridos lúdicos, 2.4 Apertura-permeabilización de muros ciegos
- **Presupuesto estimado:** 5.500.000€

FASE III: ADECUACIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DEL CASCO HISTÓRICO.

Esta fase se encuentra estrechamente ligada con la anterior y supone el culmen de la transformación del casco histórico de Borriana,

- **Desarrollo temporal:** Esta fase se solaparía con la II, que acabaría con la ejecución de la Plaza del Pla y daría pie al comienzo de las obras en la plaza Mayor y jardines. La ejecución de esta fase se estima en torno a 2 años.
- **Iniciativas holísticas relacionada:** 2.1 Adecuación solares privados, 2.2 Protecciones solares, 2.3 Paseo del Río, 2.5 Recuperación del ciclo del agua. Pavimentos permeables, 2.6 Accesibilidad, 3.2 Iluminación, 3.3 Naturalización de las calles.
- **Presupuesto estimado:** 3.900.000€

Para la **gestión** de las actuaciones de transformación se propone la creación de una "unidad de gestión". La persona o personas que constituyan esta entidad formarán parte del consistorio y serán los encargados de coordinar las actuaciones y facilitar la relación de los vecinos del casco histórico con el Ayuntamiento, así como facilitar e incentivar información pública sobre ayudas o subvenciones, como, por ejemplo, para la rehabilitación de viviendas: fachadas, cubiertas, asesoramiento para el cambio de modelo energético.

Por otro lado, las actuaciones serán susceptibles de ser afinadas mediante procesos de participación, donde los vecinos de Borriana y en especial los del casco histórico podrán contribuir a la creación de un casco histórico para todos.